



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 03.11.2023 № 494/ОП

г. Пенза

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области (этап 1)

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 65, пунктом 3 части 2, частью 8 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 Пензенской области от 20.01.2022 № 29-пП «Об утверждении Положения о Министерстве градостроительства и архитектуры 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):

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области, общей площадью 20,67 га.

2. Реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области осуществить Министерству градостроительства и архитектуры Пензенской области.

3. Установить:

3.1. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области 5 лет – с момента заключения договора о КРТ.

3.2. сведения о местоположении и границах незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

3.3. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при

реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3.4. мастер-план комплексного развития незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области, согласно приложению 3 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 контроля и организационно – правового обеспечения Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области.

Министр

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

А.П. Итальянцев

СВЕДЕНИЯ
о местоположении и границах незастроенной территории, расположенной в
границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области



Каталог координат поворотных точек границ незастроенной территории,
расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района
Пензенской области
(система координат МСК-58 (зона 2))

Номер поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
48	396829.14	1413007.56
49	396855.27	1413009.80
50	396902.31	1413012.04
51	396943.38	1413009.80
52	396977.72	1413005.32
53	397011.32	1413005.32
54	397018.04	1413012.04
55	397027.75	1413029.21
56	397052.39	1413077.75
3	397076.34	1413117.24
4	396963.65	1413418.57
5	396949.75	1413448.35
6	396933.34	1413477.95
7	396911.97	1413512.21
8	396824.04	1413600.88
2	396492.78	1413176.40
43	396736.56	1412985.91
44	396743.28	1412994.12
45	396753.73	1413000.10
46	396779.86	1412997.86
47	396791.81	1413000.84
48	396829.14	1413007.56

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах села Рамзай Мокшанского района Пензенской области, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов, размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства
2.3	Блокированная жилая застройка
2.7	Обслуживание жилой застройки
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.7	Религиозное использование
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства
Код	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.7.1	Объекты гаражного назначения
3.1	Коммунальное обслуживание

Код	Условно разрешенные виды разрешённого использования
4.0	Предпринимательство
5.1	Спорт
5.2	Природно-познавательный туризм
5.2.1	Туристическое обслуживание
5.3	Охота и рыбалка

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - 100 м²; максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению. Размеры земельных участков - не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2 м;

- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 3, предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования с кодом 3.0 кроме 3.1, 3.4.1, 3.7, 4.0:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков - 100 м²; максимальная площадь земельных участков - 10000 м². Размеры земельных участков - не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 2м;

- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений - 5, предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования с кодом 3.1:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков – 0,05м²; максимальная площадь земельных участков – не установлена. Размеры земельных участков - не подлежат установлению;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м;
- предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

В границах территориальной зоны имеются ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- санитарно-защитные зоны водопроводов;
- санитарно-защитные водозаборов;
- санитарно-защитные зоны кладбищ;
- санитарно-защитные зоны скотомогильников;
- водоохранные зоны;
- охранные зоны электросетевого хозяйства;
- охранные зоны газораспределительных сетей;
- охранные зоны линий связи.



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Россия, г. Пенза, ул. Суворова, 156
Тел. 8(8412) 22-25-85, e-mail: info@mingrad.pnzreg.ru

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

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ СЕЛА РАМЗАЙ РАМЗАЙСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА МОКШАНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

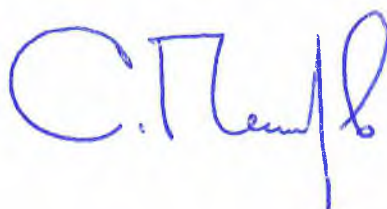
Россия, г. Пенза, ул. Суворова, 156
Тел. 8(8412) 22-25-85, e-mail: info@mingrad.pnzreg.ru

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

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ СЕЛА РАМЗАЙ РАМЗАЙСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА МОКШАНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Часть 1
Пояснительная записка**

Директор



Петров С.В.

Пенза 2023

Содержание

Содержание	1
Состав материалов	3
1. Существующее положение	4
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).....	4
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).....	6
1.3. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов	7
1.4. Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	9
1.5. Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий	9
2. Предложения по комплексному развитию территории	9
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).....	9
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	12
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	20
2.4. Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития .	22
2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования	22
2.6. Предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов).....	23
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	24
2.8. Предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	28
2.9. Предложения по благоустройству территории	29
ЧАСТЬ 2	38
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)	38

ЧАСТЬ 3	46
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)	46

Состав материалов

Мастер-план комплексного развития территории в с. Рамзай Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области 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)

Краткое описание территории

Рассматриваемая территория расположена в Рамзайском сельсовете Мокшанского района Пензенской области, в границах с. Рамзай и состоит из двух смежных участков общей площадью 390051 кв. м. Участок 1 имеет площадь 206726 кв.м, участок 2 имеет площадь 183325 кв.м. Местоположение территории, планируемой к комплексному развитию, отображено на листе «Местоположение территории в границах населенного пункта» части 2 настоящего мастер-плана.

В отношении данных участков предполагается осуществление комплексного развития незастроенной территории (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 входит в зону влияния города Пенза, который является центром региональной системы расселения Пензенской области.

В соответствии с Генеральным планом Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области, утвержденным решением Комитета местного самоуправления Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области от 22.05.2020 №84-29/7 (далее - Генеральный план Рамзайского сельсовета), на рассматриваемой территории установлена жилая зона (см. рисунок 1.1.1).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области, утвержденными решением Комитета местного самоуправления Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области от 12.11.2020 №111-41/7 (далее – Правила землепользования и застройки Рамзайского сельсовета), рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны индивидуальной и блокированной жилой застройки (Ж-2) (см. рисунок 1.1.2).

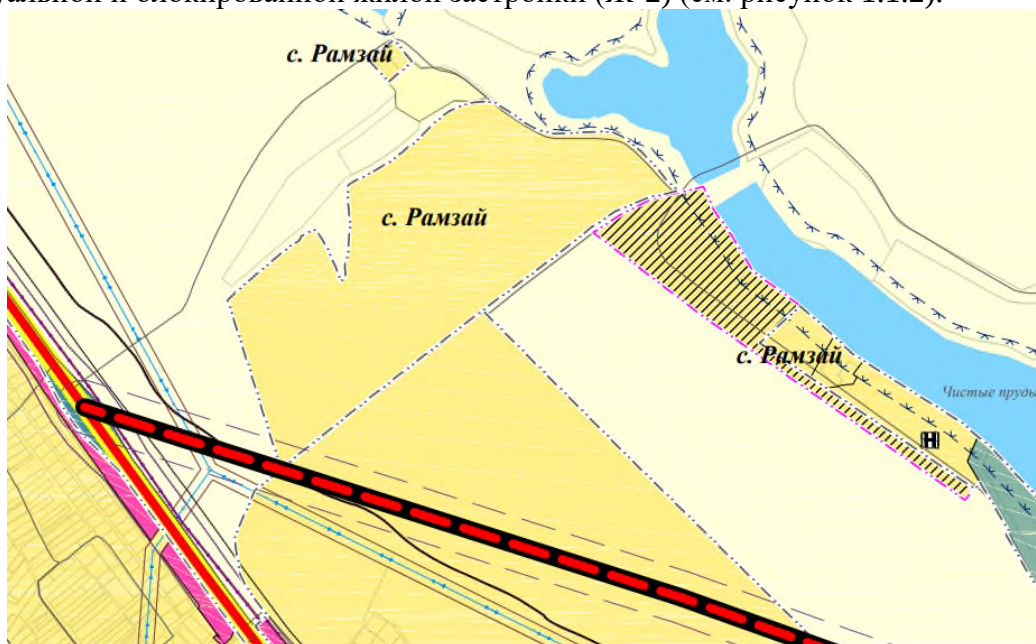
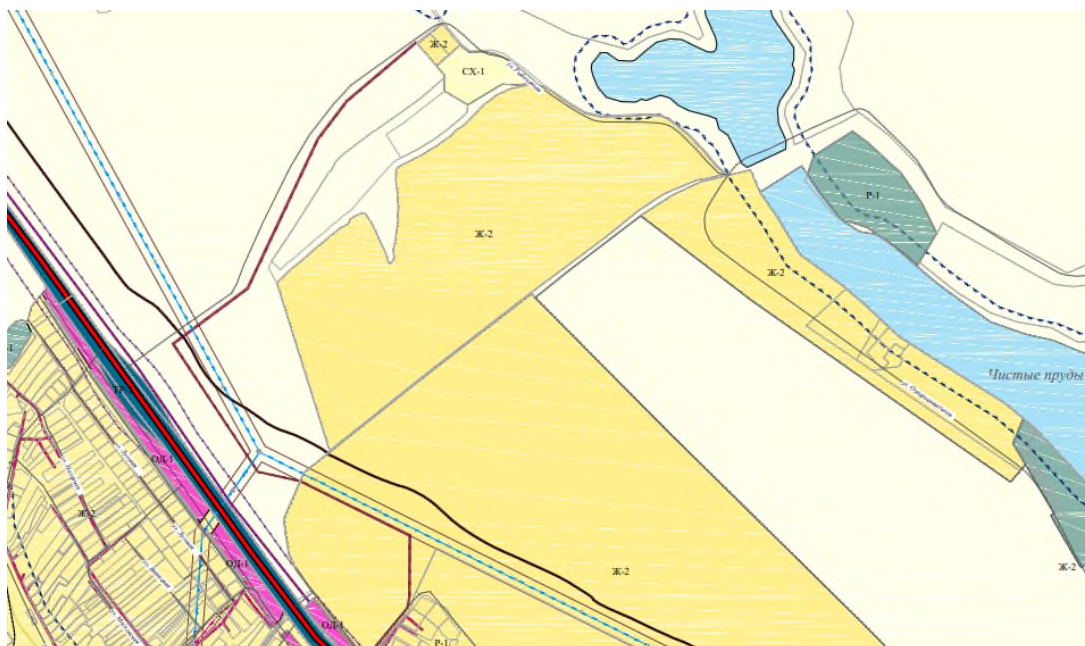


Рисунок 1.1.1 – Фрагмент карты функционального зонирования Рамзайского сельсовета Мокшанского района



*Рисунок 1.1.2 – Фрагмент карты градостроительного зонирования
Рамзайского сельсовета Мокшанского района*

Рассматриваемая территория расположена примерно в 6 км от железнодорожной магистрали Москва-Куйбышев и в 1,5 км от автомобильной дороги федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск.

Территория участка граничит:

- с юга и востока – с полевой дорогой с грунтовым покрытием;
- с севера и запада – с земельным участком сельскохозяйственного назначения.

Перечень существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости представлен в таблице 1.1.1.

Таблица 1.1.1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Правообладатель
1	58:18:0941501:1356	206726	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Муниципальное образование Рамзайский сельсовет Мокшанского района Пензенской области
2	58:18:0941501:1345	183325			

Земли, государственная собственность на которые не разграничена на рассматриваемой территории отсутствуют.

При формировании границ КРТ не затронуты права третьих лиц, учтена существующая планировка территории и существующие земельные отношения.

Земельные участки находятся в собственности Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области.

Сведения о существующих сносимых и сохраняемых ОКС жилого и нежилого назначения

Земельный участок, входящий в границы КРТ представляет собой неосвоенную территорию, свободную от застройки. Существующие объекты капитального строительства, расположенные в границах рассматриваемой территории, отсутствуют.

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** представлены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1

№ п/п	Наименование	Местоположение	Краткая характеристика объекта	Территориальная доступность нормативная/ Фактическое расстояние до планируемой застройки
Дошкольное образование				
Отсутствуют				
Общее образование*				
1	МБОУ СОШ имени им. М.Н.Загоскина	с. Рамзай, ул. Желиховского, 1А	Проектная мощность – 400 мест; фактическая наполняемость – 262 мест; Резерв – 138 мест	Транспортная доступность 30 мин. в одну сторону / Фактическое расстояние 6,5 км (7 мин)
Здравоохранение				
1	Врачебная амбулатория	с. Рамзай, ул. Желиховского, 4	Посещений в смену - 25	Транспортная доступность 30 мин. / Фактическое расстояние 6,5 км (7 мин)
*- на основании письма Администрации Рамзайского сельсовета. Приложение 1				

В радиусе **транспортной доступности** от рассматриваемой территории (в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области, утвержденными постановлением Правительства Пензенской области от 13.04.2015 №189-пП (далее- РНГП Пензенской области) также расположены:

Учреждения культуры и досуга:

- МБУК «Рамзайский поселенческий культурно-досуговый центр» на 150 посадочных мест с библиотекой, с. Рамзай, ул. Желиховского, 5 (6,5 км).

Объекты физической культуры и спорта:

- спортивная площадка, с. Рамзай, ул. Ленина, 11 (6,5 км);
- спортивный зал при общеобразовательном учреждении (6,5 км).

Объекты в области ритуальных услуг (места погребения):

- кладбище традиционного захоронения в с. Рамзай (7,5 км).

Объекты в области благоустройства:

- пляж на территории гостиничного комплекса «Чистые пруды», с. Рамзай, ул.Оздоровительная, 2 (1,6 км).

В соответствии с данными генерального плана Рамзайского сельсовета (по состоянию на 2020 г.) на территории населенного пункта расположены 8 предприятий торговли и 4 предприятия общественного питания.

Услуги почтовой связи оказывает отделение почтовой связи, расположенное в с. Рамзай, ул. Желиховского, 4 (6,5 км).

Ближайшая пожарная часть ПЧ №34, а так же МКУ «Муниципальная пожарная охрана Мокшанского района находятся в 18 км в районном центре р.п. Мокшан.

Дислокация пожарно-спасательных подразделений обеспечивает время прибытия первого подразделения к месту вызова в течение 20 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, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов

Водоснабжение (на основании данных схемы водоснабжения и водоотведения населенных пунктов Рамзайского сельсовета)

В границах территории развития объекты и сети водоснабжения отсутствуют.

Основным источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения с. Рамзай являются артезианские скважины подземных водоносных горизонтов.

Качество воды подземных источников не соответствует требованиям качества, предъявляемым к воде питьевого назначения по ряду показателей: цветность, мутность и железо. т. е. исходная вода не может использоваться для нужд питьевого водоснабжения без предварительной подготовки.

Система централизованного водоснабжения Рамзайского сельсовета введена в эксплуатацию в 2000-2017 годы и состоит из 3 скважин, каптажного сооружения, водонапорных башен и водопроводных сетей общей протяжённостью 34640 км, выполненных из полиэтиленовых труб диаметром - 63, 100, 160 мм. Изношенность водопроводной сети – 20-25 %.

Обслуживание систем водоснабжения и обеспечение населения водой осуществляют организации ООО «Кристал один» и МУП «Богословка».

Существующие водозаборные сооружения, расположенные в границах населенного пункта Рамзай представлены в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Процент износа, %
1	Водонапорная башня	с. Рамзай, ул. Овражная, 1а	75
2	Водонапорная башня	с. Рамзай, ул. Мокшанцева, 5в	100
3	Артезианская скважина	с. Рамзай, ул. Кривулиной, 36	-
4	Артезианская скважина	с. Рамзай, ул. Мокшанцева, 5г	-
5	Каптаж	с. Рамзай, ул. Новички, 30	-

Водоотведение (на основании данных схемы водоснабжения и водоотведения населенных пунктов Рамзайского сельсовета)

В границах проектируемой территории централизованная система хозяйственно-бытовой канализации отсутствует.

К централизованной канализации подключены многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома по ул. Рабочая, школа, детский сад, столовая, КДЦ. Остальные здания общественно-бытового назначения канализованы посредством выгребов с удалением нечистот ассенизационным транспортом. Население, проживающее в частном секторе, пользуется дворовыми уборными.

Теплоснабжение (на основании данных схемы теплоснабжения Рамзайского сельсовета)

В границах территории развития источники централизованного теплоснабжения отсутствуют.

Система централизованного теплоснабжения с. Рамзай отсутствует.

Теплоснабжение зданий общественного и производственного назначения осуществляется от автономных котельных, работающих на газовом топливе.

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки децентрализованное, осуществляется с помощью газа или твердого топлива.

Существующие объекты теплоснабжения, расположенные в границах населенного пункта Рамзай представлены в таблице 1.3.2.

Таблица 1.3.2

№ п/п	Наименование котельной, мощность, Гкал/ч	Вид используемого топлива	Год ввода в эксплуатацию/ % износа	Наименование и количество подключенных объектов капитального строительства	Протяженность сетей, м
1	Модульная котельная МК 1,26	природный газ	-	Жилой дом, с. Рамзай, ул. Советская, 21а	-
2	Котельная МБОУ СОШ им. Загоскина, 0,395	природный газ	-	Здание МБОУ СОШ им. Загоскина по адресу с. Рамзай, ул. Желиховского, 1	-
3	Котельная МБДОУ детский сад «Надежда» Рамзайский БДЦ, 0,23	природный газ	-	Здание МБДОУ детский сад «Надежда», с. Рамзай, ул. Мичурина, 4; здание Рамзайский БДЦ, с. Рамзай, ул. Желиховского, 5	-

Газоснабжение (на основании данных Генерального плана Большетруевского сельсовета)

В границах территории развития газораспределительные сети отсутствуют.

Газоснабжение Рамзайского сельсовета осуществляется от АГРС «Рамзай».

Подпитка газораспределительной сети с. Рамзай осуществляется через газорегуляторные пункты (ГРП, ШГРП).

Электроснабжение (на основании данных программы Рамзайского сельсовета комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области на период 2016-2020 годы с перспективой до 2025 год)

На прилегающей территории в 90 м южнее учатска КРТ проходит линия электропередач напряжением 110кВ «Пенза-Мокшан».

Энергоснабжение Рамзайского сельсовета осуществляется от Пензенской энергосистемы через подстанцию ПС 110/10 «Рамзай», с. Рамзай электрифицировано. Потребность в электроэнергии осуществляется в полном объеме.

По территории с. Рамзай проходят линии электропередач ВЛ-10 кВ. На территории населенного пункта находятся трансформаторные подстанции с различной мощностью, которые полностью обеспечивают электроэнергией населенный пункт. Трансформаторные подстанции размещены с учетом максимально возможного приближения их к центрам нагрузок.

В целом состояние электросетей удовлетворительное.

Связь (на основании данных Генерального плана Рамзайского сельсовета)

В границах территории развития линейно-кабельные сооружения электросвязи, а также воздушные линии связи отсутствуют.

Вблизи территории, планируемой к развитию (примерно 100 м на юг), проходит линия связи.

В с. Рамзай существующая АТС обеспечивает абонентов на 300 номеров. Имеется сотовая связь.

Операторы сотовой связи: Мегафон, МТС, Билайн.

Услуги проводной телефонной связи, кабельного телевидения, интернета оказывает ПАО «Ростелеком».

Услуги почтовой связи на территории с. Рамзай оказываются почтовым отделением № 442395 АО «Почта России» (примерно 6,5 км от проектируемой территории).

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

Внешние транспортные связи проектируемой территории осуществляются по полевой дороге с грунтовым покрытием, по которой обеспечен доступ к автомобильной дороге федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск.

В границах территории развития улично-дорожная сеть отсутствует.

Площадь населенного пункта составляет 992,60 га. Общая протяжённость автомобильных дорог общего пользования местного значения в границах с. Рамзай составляет 29,3 км (в соответствии с Постановлением администрации Рамзайского сельсовета от 17.09.2021 №164 «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения по муниципальному образованию Рамзайский сельсовет Мокшанского района Пензенской области»).

Исходя из общей протяженности автомобильных дорог общего пользования и площади территории села, существующая плотность улично-дорожной сети составляет 2,95 км/кв. км (соответствует нормативным показателям РНГП ПО – 2,0 км/кв. км).

Существующая остановка общественного транспорта находится за пределами пешеходной доступности от участка КРТ, на автомобильной дороге федерального значения М-5 «Урал».

На территории, прилегающей к КРТ, организован 21 автобусный маршрут.

Транспортная доступность до ближайшей железнодорожной станции, которая расположена на ст. Рамзай, составляет примерно 15 минут и находится на расстоянии 10,0 км от участка КРТ в с. Рамзай. Время в пути (согласно расписанию движения поездов) до административного центра Пензенской области г. Пензы – 30 минут, на наземном общественном транспорте (автобусе) до районного центра р.п. Мокшан в среднем – 30 минут, до г. Пенза – 20 минут.

Для заправки автотранспорта жидким моторным топливом ближайшая автозаправочная станция расположена на автомобильной дороге федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск в 1,0 км от участка КРТ.

Объекты транспортной инфраструктуры, расположенные на прилегающих к КРТ территориях, отображены на листе материалов «Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)».

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

Градостроительные ограничения и зоны с особыми условиями использования территорий в границах участка КРТ отсутствуют.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

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

Настоящим Мастер-планом предусматривается строительство квартала комплексной индивидуальной жилой застройки в 2 этапа, нормативно обеспеченного улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной инфраструктуры, требуемыми площадками благоустройства и контрольно-пропускным

пунктом на въезде.

Предусмотрено создание 228 жилых дома, 1 дошкольного образовательного учреждения и 1 общественного здания многофункционального назначения с магазином и административными помещениями ТСЖ. Типология застройки – типовые индивидуальные жилые дома с количеством надземных этажей не более чем три с приусадебными земельными участками.

Планируемая численность населения – 1 очередь - 492 человека, 2 очередь - 912 человек.

Плотность населения – 34,3 чел/га.

Жилищная обеспеченность – 36,4 кв. м/чел.

В соответствии со Стандартом освоения свободных территорий плотность застройки жилого квартала в малоэтажной модели принимается от 1500 до 16000 кв. м/га. В данном мастер-плане плотность застройки жилого квартала равна 1710 кв. м/га.

В соответствии с СП-42-13330-2016 коэффициент застройки жилой зоны принимается равным 0,2. В данном проекте коэффициент застройки равен 0,15.

Коэффициент плотности застройки жилой зоны принимается равным 0,4 в соответствии с СП-42-13330-2016. В данном проекте коэффициент плотности застройки равен 0,2.

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

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов нежилой застройки представлены в таблице 2.1.2.

Информация об элементах планировочной структуры для жилой застройки представлена в таблице 2.1.3.

Таблица 2.1.1

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов жилого назначения

№ п/п	Наименование ОКС	Этажность/ Количество этажей	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь, кв. м	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий, включая встроенные и пристроенные нежилые помещения, кв. м	Численность населения, чел.
1	Индивидуальный жилой дом	2/2	177	151,5	65,3	193	4
1 очередь							
	Всего, 123 ед.	-	21771	18634,5	8031,9	23739	492
2 очередь							
	Всего, 105 ед.	-	18585	15907,5	6856,5	20265	420
	ИТОГО, 228 ед.	-	40356	34542	14888,4	44004	912

Таблица 2.1.2

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов нежилого назначения

№ п/п	Наименование ОКС	Этажность, эт.	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий в ГНС, кв. м	Мощность, мест
1 очередь						
1	Дошкольное образовательное учреждение	2	1687,7	739	1290,6	100 мест/ 18 рабочих мест
2	Общественное здание многофункционального назначения: - магазин; - административные помещения ТСЖ; - контрольно-пропускной пункт	1	120,2	210	210	100 кв.м торговой площади/ 5 рабочих мест
			36			5 рабочих мест
			36			2 рабочих места
	Всего	-	192,2	210	210	12 рабочих мест
	ИТОГО, 2 ед.	-	1880	949	1500,6	30 рабочих мест

Таблица 2.1.3

Информация об элементах планировочной структуры

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры*	Площадь, га/процент	Описание элементов планировочной структуры	Расчетная плотность застройки, кв. м/га
1	Квартал жилой застройки	26,6 / 68,2% (266749 кв.м)	Индивидуальная жилая застройка, детский сад	1710
2	Улично-дорожная сеть	7,6/ 19,5% (76468 кв.м)	Автомобильные дороги, проезды, пешеходные тротуары, объекты инженерной инфраструктуры	-
3	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети)	4,6/ 11,8% (46783 кв.м)	Благоустройство территории, спортивные площадки, озеленение	-
* В соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр (с последующими изменениями) «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»				

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 образуемых земельных участков представлен в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1

Перечень образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер	Площадь, кв. м*	Планируемый вид разрешенного использования	Сведения о назначении	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Квартал жилой застройки					
1	зу 1	914	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
2	зу 2	1099			
3	зу 3	1119			
4	зу 4	1139			
5	зу 5	1159			
6	зу 6	1179			
7	зу 7	1199			
8	зу 8	1220			
9	зу 9	1240			

10	зу 10	1260			
11	зу 11	1280			
12	зу 12	1281			
13	зу 13	999			
14	зу 14	1333			
15	зу 15	1367			
16	зу 16	1083			
17	зу 17	1120			
18	зу 18	1380			
19	зу 19	1680			
20	зу 20	1001			
21	зу 21	993			
22	зу 22	1320	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
23	зу 23	1000			
24	зу 24	1000			
25	зу 25	1000			
26	зу 26	1000			
27	зу 27	1000			
28	зу 28	1000			
29	зу 29	1040			
30	зу 30	1000			
31	зу 31	1000			
32	зу 32	1000			
33	зу 33	1000			
34	зу 34	1000			
3	зу 35	1000			
36	зу 36	1000			
37	зу 37	1000			
38	зу 38	1000			
39	зу 39	1000			
40	зу 40	1000			
41	зу 41	1000			
42	зу 42	1000			
43	зу 43	1367			
44	зу 44	1000			
45	зу 45	1000			
46	зу 46	1000			
47	зу 47	1000			
48	зу 48	1000			

49	зу 49	1469	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
50	зу 50	1385			
51	зу 51	1200			
52	зу 52	1200			
53	зу 53	1200			
54	зу 54	1200			
55	зу 55	1200			
56	зу 56	1050			
57	зу 57	1589			
58	зу 58	1077			
59	зу 59	1200			
60	зу 60	1200			
61	зу 61	1200			
62	зу 62	1200			
63	зу 63	1200			
64	зу 64	1050			
65	зу 65	1125			
66	зу 66	1298	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
67	зу 67	1200			
68	зу 68	1200			
69	зу 69	1200			
70	зу 70	1200			
71	зу 71	1657			
72	зу 72	1127			
73	зу 73	1200			
74	зу 74	1200			
75	зу 75	1200			
76	зу 76	1200			
77	зу 77	1199			
78	зу 78	1051	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
79	зу 79	1004			
80	зу 80	1004			
81	зу 81	1004			
82	зу 82	1004			
83	зу 83	1004			
84	зу 84	1051			
85	зу 85	1004			
86	зу 86	1004			
87	зу 87	1004			

88	зу 88	1004	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
89	зу 89	1004			
90	зу 90	1051			
91	зу 91	1004			
92	зу 92	1004			
93	зу 93	1004			
94	зу 94	1004			
95	зу 95	1004			
96	зу 96	1051			
97	зу 97	1004			
98	зу 98	1004			
99	зу 99	1004			
100	зу 100	1004			
101	зу 101	1004			
102	зу 102	1051	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
103	зу 103	1004			
104	зу 104	1004			
105	зу 105	1004			
106	зу 106	1004			
107	зу 107	1004			
108	зу 108	1051			
109	зу 109	1004			
110	зу 110	1004			
111	зу 111	1004			
112	зу 112	1004			
113	зу 113	1004			
114	зу 114	1125	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
115	зу 115	1125			
116	зу 116	1125			
117	зу 117	1125			
118	зу 118	882			
119	зу 119	882			
120	зу 120	882			
121	зу 121	882			
122	зу 122	882			
123	зу 123	923			
124	зу 124	1203	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
125	зу 125	1203			
126	зу 126	1203			

127	зү 127	1203			
128	зү 128	1203			
129	зү 129	1203			
130	зү 130	1203			
131	зү 131	1203			
132	зү 132	1203			
133	зү 133	1203			
134	зү 134	1203			
135	зү 135	1203			
136	зү 136	1203			
137	зү 137	1623	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
138	зү 138	1445			
139	зү 139	1445			
140	зү 140	1445			
141	зү 141	1445			
142	зү 142	1445			
143	зү 143	1445			
144	зү 144	1445			
145	зү 145	2028			
146	зү 146	1350			
147	зү 147	1350			
148	зү 148	1350			
149	зү 149	1350			
150	зү 150	1350			
151	зү 151	1350			
152	зү 152	1445	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
153	зү 153	1445			
154	зү 154	1445			
155	зү 155	1445			
156	зү 156	1445			
157	зү 157	1445			
158	зү 158	1350			
159	зү 159	1350			
160	зү 160	1350			
161	зү 161	1350			
162	зү 162	1350			
163	зү 163	1350			
164	зү 164	1000	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
165	зү 165	1000			

166	зү 166	1000			
167	зү 167	1000			
168	зү 168	1000			
169	зү 169	1000			
170	зү 170	1000			
171	зү 171	1000			
172	зү 172	1000			
173	зү 173	1000			
174	зү 174	1000			
175	зү 175	1000			
176	зү 176	1000			
177	зү 177	1000			
178	зү 178	1200	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
179	зү 179	1000			
180	зү 180	1000			
181	зү 181	1000			
182	зү 182	1000			
183	зү 183	1000			
184	зү 184	1000			
185	зү 185	1200			
186	зү 186	1000			
187	зү 187	1000			
188	зү 188	1000			
189	зү 189	1000			
190	зү 190	1000			
191	зү 191	1000			
192	зү 192	1000	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
193	зү 193	1000			
194	зү 194	1000			
195	зү 195	1000			
196	зү 196	1000			
197	зү 197	1000			
198	зү 198	1000			
199	зү 199	1000			
200	зү 200	1000			
201	зү 201	1000			
202	зү 202	1000			
203	зү 203	1000			
204	зү 204	1214	2.1. Для индивидуаль ного жилищного	Размещение индивидуального жилого дома, гаража	Согласно Правил

205	зү 205	1005	строительства	и хозяйственных построек	землепользования и застройки
206	зү 206	1005			
207	зү 207	1005			
208	зү 208	1005			
209	зү 209	1005			
210	зү 210	1005			
211	зү 211	1214			
212	зү 212	1005			
213	зү 213	1005			
214	зү 214	1005			
215	зү 215	1005			
216	зү 216	1005			
217	зү 217	1005			
218	зү 218	1326	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
219	зү 219	1000			
220	зү 220	1000			
221	зү 221	1000			
222	зү 222	1000			
223	зү 223	1771			
224	зү 224	1000			
225	зү 225	1000			
226	зү 226	1000	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек	Согласно Правил землепользования и застройки
227	зү 227	784			
228	зү 228	800	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Размещение дошкольного образовательного учреждения	Согласно Правил землепользования и застройки
229	зү 229	11248			
Итого:			266749		
Улично-дорожная сеть					
230	зү 230	76468	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение автомобильных дорог, проездов, пешеходных тротуаров, объектов инженерной инфраструктуры	Согласно Правил землепользования и застройки
Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети)					
231	зү 231	2231	12.0.2 Благоустройство территории	Размещение элементов озеленения	Согласно Правил землепользования и застройки
232	зү 232	2074			
233	зү 233	729			
234	зү 234	2235			
235	зү 235	2578			

236	зу 236	19427	5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе	
Итого:		29274			
* - площадь земельных участков уточняется при разработке проекта межевания территории					

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Рамзайского сельсовета, рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны индивидуальной и блокированной жилой застройки (Ж-2) (см. рисунок 1.1.2).

Градостроительные регламенты территориальной зоны представлены в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1

Градостроительный регламент. Ж-2. Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов, размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства
2.3	Блокированная жилая застройка
2.7	Обслуживание жилой застройки
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.7	Религиозное использование
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
13.1	Ведение огородничества
13.2	Ведение садоводства
Код	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.7.1	Объекты гаражного назначения
3.1	Коммунальное обслуживание
Код	Условно разрешенные виды разрешённого использования
4.0	Предпринимательство
5.1	Спорт
5.2	Природно-познавательный туризм
5.2.1	Туристическое обслуживание
5.3	Охота и рыбалка

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков – 100 м²; максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению. Размеры земельных участков - не подлежат установлению.

- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 2 м.

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3, предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования с кодом 3.0 кроме 3.1., 3.4.1, 3.7, 4.0:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков – 100 м²; максимальная площадь земельных участков – 10000 м². Размеры земельных участков - не подлежат установлению.

- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 2 м.

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5, предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования с кодом 3.1:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальная площадь земельных участков – 0,05 м²; максимальная площадь земельных участков – не установлена. Размеры земельных участков - не подлежат установлению.

- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м.

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению, предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

В границах территориальной зоны имеются ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- санитарно-защитные зоны водопроводов,
- санитарно-защитные водозаборов,
- санитарно-защитные зоны кладбищ,
- санитарно-защитные зоны скотомогильников,
- водоохранные зоны,
- охранные зоны электросетевого хозяйства,
- охранные зоны газораспределительных сетей,
- охранные зоны линий связи.

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 правила землепользования и застройки Рамзайского сельсовета Мокшанского района.

Правила землепользования и застройки:

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

- исключить код 13.1 Ведение огородничества из основных видов разрешенного использования градостроительного регламента зоны Ж-2 «Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки».

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

В границы территории, подлежащей комплексному развитию, не требуется включение земельных участков, не входящих в границы данной территории.

2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования

Расчет требуемого количества объектов социального обслуживания представлен в таблице 2.5.1.

Таблица 2.5.1

Расчет требуемого количества социальных объектов

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП ПО	Требуется для расчетного населения (912 чел.)	Максимально допустимый уровень пешеходной доступности, м	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, м
1	Дошкольные образовательные учреждения	45 мест на 100 человек в возрасте от 0 до 7 лет	Принят в соответствии с СП 42.13330.20 16 (81 место)	500	Размещение ДОУ на 100 мест в границах КРТ	500
2	Общеобразовательные учреждения	45 мест на 100 человек в возрасте от 7 до 18 лет	Принят в соответствии с СП 42.13330.20 16 (146 мест)	не нормируется (транспортная доступность 30 мин)	Предоставление мест в МБОУ СОШ имени им. М.Н.Загоскина за счет существующего резерва мощности	6500 (транспортная доступность 7 мин)
3	Амбулатории	18,4 посещений в смену на 1000 человек	14,9 посещений	не нормируется (транспортная доступность 30 мин)	Обеспечение за счет существующей амбулатории в с. Рамзай	6500 (транспортная доступность 7 мин)
4	Спортивные залы	60 кв. м площади пола на 1000 человек	48,7 кв. м	1000	Обеспечение за счет спортивного зала при школе в с. Рамзай	6500 (транспортная доступность 7 мин)
5	Плоскостные спортивные	1,95 тыс. кв. м общей	1,5 тыс. кв. м (1583 кв. м)	не нормируется (транспортная)	Размещение плоскостного	720

	сооружения	площади на 1000 человек		доступность 30 мин)	спортивного сооружения площадью 7140 кв. м в границах КРТ, а также обеспечение за счет спортивной площадки при школе в с. Рамзай	
--	------------	-------------------------	--	---------------------	--	--

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта представлен в таблице 2.5.2.
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	постоянного хранения	-	На участках домовладений 1 а/м на участке
Всего: 203 машино-места			
1.2	Временного хранения, приобъектные	административно-управленческие учреждения - 1 машино-место на 120 кв. м. общей площади	Дошкольное образовательное учреждение - 34 машино-места
		объекты торгового назначения - 1 машино-место на 50 кв. м общей площади	Общественное здание многофункционального назначения с магазином и административными помещениями ТСЖ - 3 машино-места
		офисные здания и помещения - 1 машино-место на 60 кв. м общей площади	
Всего: 37 машино-мест			

Для размещения легковых автомобилей посетителей на рассматриваемой территории, мастер-планом предусматриваются гостевые автостоянки в количестве 51 место (25% машино-мест от общего количества квартир).

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

Реконструкция существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов, мастер-планом не предусматривается.

Генеральным планом Рамзайского сельсовета мероприятия в области размещения и реконструкции объектов социального назначения не предусматриваются.

Здравоохранение

Обеспечение планируемой застройки услугами здравоохранения предусматривается за счет существующей врачебной амбулатории с. Рамзай по ул. Желиховского, 4.

Образование

Обеспечение планируемой застройки местами в общеобразовательных учреждениях предусматривается за счет предоставления мест в МБОУ СОШ имени им. М.Н.Загоскина в с. Рамзай по ул. Желиховского, 1А. Доставка детей до СОШ будет осуществляться автобусом.

В целях обеспечения местами в дошкольных образовательных учреждениях планируемого населения и соблюдения радиуса территориальной доступности настоящим мастер-планом предлагается размещение одного дошкольного образовательного учреждения на 100 мест.

Строительство дошкольного учреждения возможно в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий».

Физкультура и спорт

Обеспечение жителей физкультурно-спортивными сооружениями предусматривается за счет размещения плоскостного спортивного сооружения площадью 7140 кв. м в радиусе 720 м от планируемой застройки, а также, за счет спортивного зала и существующей спортивной площадки МБОУ СОШ имени им. М.Н.Загоскина в с. Рамзай по ул. Желиховского, 1А, на расстоянии 6,5 км.

Расчет требуемого количества социальных объектов выполнен в соответствии с РНГП ПО, СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Перечень и технико-экономические показатели планируемых социальных объектов представлен в таблице 2.1.2.

Планируемые объекты социального обслуживания находятся в пределах максимально допустимого уровня территориальной доступности до планируемой застройки.

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.

Генеральным планом Рамзайского сельсовета на территории комплексного развития мероприятия в области размещения и реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры и сетей инженерно-технического обеспечения назначения не предусматриваются.

Водоснабжение

Техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения отсутствует.

В соответствии с письмом Администрации Рамзайского сельсовета от 7.09.2023 № 486 (Приложение 1) для планируемой застройки на участке КРТ предусматривается строительство двух водонапорных башен дебитом по 75 куб. м/ч и одной артезианской скважины.

Система водоснабжения кольцевая.

Расчет обеспечения населения водой питьевого качества на хозяйственно-питьевые нужды и пожаротушение выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области –140 л/сут 1 человека.

Расход воды на наружное пожаротушение проектируемой застройки и продолжительность тушения пожаров принимается по СП 8.13130 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности»

Количество одновременных пожаров - один.

Продолжительность тушения пожара - 3 ч.

Расход воды на наружное пожаротушение на один пожар -10 л/с

Наружное пожаротушение будет производиться от пожарных гидрантов из условия обслуживания ими зданий в радиусе 200 м.

Водоотведение

Техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения отсутствует.

Расчет обеспечения населения сбором, отводом и очисткой бытовых стоков выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области – 140 л/сут 1 человека.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод осуществлять через установку выгребов и септиков полной заводской готовности с последующим вывозом спецавтотранспортом на утилизацию в разрешённые места сброса (КОС или сливные станции).

Теплоснабжение

Расчет обеспечения населения тепловой энергией (для нужд отопления, вентиляции горячего водоснабжения) выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области – 2,4 Гкал/год 1 человека.

Расчеты показывают, что потребность в тепловой энергии в целом по проекту составит около 2458 Гкал/год.

Теплоснабжение объектов нового строительства жилого назначения предусматривается за счет автономных источников теплоснабжения (газовые котлы) на природном газе. Теплоснабжение дошкольного учреждения предусматривается за счет проектируемой блочно-модульной котельной 200 кВт.

Газоснабжение

В соответствии с письмом АО «Газпром газораспределение Пенза» от 14.09.2023 № 14546 (Приложение 1) в настоящий момент имеется техническая возможность технологического присоединения планируемой застройки к сетям газораспределения.

Расчет обеспеченности населения природным газом выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области – 300 куб. м/год 1 человека.

Расчеты показывают, что потребность в природном газе в целом по проекту составит около 273600 куб. м/год.

В рамках данного мастер-плана планируется использование природного газа на нужды теплоснабжения и для пищеприготовления в жилых домах до 3 этажей включительно.

Для редуцирования давления газа и поддержания его на заданном уровне предусматривается сооружение газорегуляторного пункта блочного типа. Проектируемый газорегуляторный пункт предлагается разместить на одной площадке с проектируемой трансформаторной подстанцией и площадками твердых коммунальных отходов.

Электроснабжение

В соответствии с письмом филиала ПАО «Россети Волга» - «Пензаэнерго» от 21.09.2023 № МР 6/124/ДС/759 (Приложение 1), ближайшим центром питания к планируемой застройке является ПС 110 кВ «Рамзай», свободная мощность на данном центре питания отсутствует.

Энергоснабжение планируемой территории индивидуальной жилой застройки и предприятий коммунального и бытового обслуживания, возможно осуществить при условии строительства объектовой ПС 110/10 кВ, подключенной от ВЛ 110 кВ «Пенза-1 - Мокшан с отпайкой на ПС Рамзай».

Для осуществления электроснабжения потребителей необходима прокладка питающих линий 10/(6) кВ от существующей системы электроснабжения до проектируемой ТП и прокладка распределительных сетей расчетного сечения 0,4 кВ в кабельном и воздушном исполнении.

Расчет обеспеченности населения электрической энергией выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Пензенской области – 950 кВт.ч/год 1 человека.

Связь

Планируемую территорию обеспечить услугами связи – телефон, Интернет, телевидение.

Проектом предусматривается полная телефонизация жилой застройки из расчета 1 телефонный номер на 1 семью.

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры представлена в таблице 2.7.1.

Таблица 2.7.1

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры

Наименование потребителей	Население, чел./ Мощность, мест	Общая площадь, тыс. кв. м	Кол-во объектов, ед. жилья (шт.)	Нагрузки на инженерные сети					
				тепловая нагрузка, Гкал/год	расход газа, куб. м/год	электрическая нагрузка, кВт.ч/ год	телефонизация (количество телефонных номеров), шт.	водопотребление, л/сут.	водоотведение, куб. м/сут.
Жилищный фонд	912/-	34,542	228	2189	273600	866400	228	127680	127680
Детский сад	-/100	1,687	1	240	30000	95000	2	16520	16520
Общественное здание многофункционального назначения	-/12	0,192	1	29	3600	11400	1	1680	1680
Итого	912/112	36,421	230	2458	307200	972800	231	145880	145880

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 Рамзайского сельсовета Мокшанского района, Схемы территориального планирования Мокшанского района и Схемы территориального планирования Пензенской области.

В соответствии со Схемой территориального планирования Пензенской области на прилегающей территории (южнее КРТ) планируется строительство и реконструкция автомобильной дороги М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск, предусматривающее, в том числе, на территории Рамзайского сельсовета строительство северного обхода г. Пензы. Мероприятия в области автомобильных дорог в границах территории комплексного развития не планируются.

В соответствии со Схемой территориального планирования Мокшанского района на рассматриваемой территории и прилегающих территориях мероприятия в области автомобильных дорог местного значения района не планируются.

В соответствии с Генеральным планом Рамзайского сельсовета на рассматриваемой территории и прилегающих территориях мероприятия в области автомобильных дорог местного значения поселения не планируются.

Планируемое транспортное обслуживание рассматриваемой территории предусматривается по полевой дороге с грунтовым покрытием, по которой обеспечен доступ к автомобильной дороге федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск. В целях обеспечения комфортного доступа к планируемому поселку рекомендуется предусмотреть мероприятия по реконструкции полевой дороги с устройством твердого покрытия.

Обслуживание общественным транспортом предусматривается по существующим маршрутам пассажирского транспорта, а также железнодорожным транспортом со станции Рамзай.

Мастер-планом предусматривается строительство внутриквартальных проездов общей протяженностью 4,3 км. Все проезды предусмотрены с асфальтовым покрытием. Ширина проезжей части от 6,0 до 8,0 метров. К каждому участку коттеджной застройки должны быть предусмотрены проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м. В полном объеме предусмотрены места хранения автотранспорта.

Для безопасного движения пешеходов предусмотрена организация тротуаров и пешеходных дорожек. Ширину пешеходных коммуникаций следует предусматривать не менее 2,0 метров, с обеспечением беспрепятственного и удобного пропуска пешеходных потоков, включая маломобильные группы населения. Основные пешеходные направления свяжут территорию жилых домов со всеми объектами социального, административного, инженерного и транспортного обеспечения. Пешеходные связи на планируемой территории рекомендуется организовать по тротуарам с усиленным покрытием для возможности проезда пожарных машин.

Тупиковые проезды заканчиваются площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров. Планировочное решение малоэтажной жилой застройки обеспечивает подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

Мастер-планом предусмотрены стоянки временного хранения личного автотранспорта вдоль внутриквартальных проездов (на 34 машино-места на территории, прилегающей к детскому саду и на 54 машино-места в зоне общественного здания многофункционального назначения при въезде в поселок).

Общее количество временных парковочных мест на планируемой территории составит 88 машино-мест.

Места постоянного хранения автомобилей предусмотрены на участках домовладений из расчета 1 автомобиль на участке.

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.

Рекомендуется предусмотреть освещение внутриквартальной территории, которая включает в себя внутриворовые территории, площадки для отдыха, детские, спортивные, спортивно-игровые площадки, территории улично-дорожной сети и непосредственно прилегающие к ней территории, территории объектов социальной инфраструктуры.

Проектом предусматривается 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 будет осуществляться в соответствии с нормативными требованиями по их организации. В проекте предлагается использовать стационарное озеленение – обычная посадка растений в грунт. Вдоль проектируемой улично-дорожной сети, а также со стороны плоскостных открытых парковок предусмотрены посадка газона. При озеленении территории не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами, в целях предупреждения возникновения отравлений среди детей.

Предусматривается мощение дорожек и покрытие площадок естественными материалами (гравий, песок). Площадки и пешеходные зоны оборудуются малыми архитектурными формами и элементами благоустройства.

Проектируемый детский сад огорожен по всему периметру забором высотой 1,6 метра и полосой зеленых насаждений из деревьев и кустарников и имеют самостоятельный вход, въезд и выезд.

В соответствии с РНГП ПО минимальная обеспеченность жителей Пензенской области озелененными территориями общего пользования в границах сельских поселений принимается равной 12 кв. м на 1 человека.

Данным проектом предусматриваются озелененные территории общего пользования в границах КРТ общей площадью 9847 кв. м (10,8 кв. м. на 1 человека населения планируемой застройки).

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

Таблица 2.9.1

Обеспеченность расчетного населения площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП ПО	Требуется для расчетного населения (912 чел.)	Максимально допустимый уровень пешеходной доступности, м	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, м
1	Детские игровые площадки	0,7 кв. м на 1 человека	638 кв. м	не нормируется	Размещение трех игровых площадок общей площадью 1092 кв. м	770
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого	0,2 кв. м на 1 человека	182 кв. м	не нормируется	Размещение спортивной площадки площадью	720

	населения				12287 кв. м	
--	-----------	--	--	--	-------------	--

Настоящим мастер-планом предлагаются к размещению три детские игровые площадки площадью 1092 кв. м и площадки для занятий физкультурой взрослого населения площадью 12287 кв. м.

Благоустройство территории в границах КРТ предусматривается за счет средств застройщика.

При проектировании и строительстве, благоустройстве территории требуется руководствоваться правилами благоустройства территории Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области, утвержденные решением Комитета местного самоуправления Рамзайского сельсовета Мокшанского района Пензенской области от 17.10.2017 №284-118/6.



**АДМИНИСТРАЦИЯ
РАМЗАЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МОКШАНСКОГО РАЙОНА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Желиховского, д. 4, с. Рамзай, Мокшанский район,
Пензенская область, 442395
Тел. (8-841-50) 2 76-45, факс (8-841-50) 2-76-40
E-mail: ramzaj-05@mail.ru

Министру - главному архитектору
Пензенской области
Итальянцеву А.П.

от 07.09.2023 № 486
На № 23/4149 от 23.08.2023

Уважаемый Александр Петрович!

На Ваш запрос администрация Рамзайского сельсовета предоставляет следующую информацию:

МБОУ СОШ им. М.Н. Загоскина с. Рамзай проектная наполняемость – 400 человек, фактическая – 262 человека.

Детский сад «Надежда» проектная наполняемость – 84 человека, фактическая – 81 человек.

В границах территории комплексного развития коммунальная инфраструктура отсутствует. Для обеспечения водоснабжения данной территории необходимо установка артезианской скважины и двух водопроводных башен с подведением сети водоснабжения.

О технической возможности подключения к сетям электро и газоснабжения необходимо сделать запросы в соответствующие организации.

Дополнительно сообщаем, что образованные из земельного участка с кадастровым номером 58:18:0000000:2119 земельные участки с кадастровым номером 58:18:0941501:1356, 58:18:0941501:1347 предназначены для комплексного развития территории сформированы неправильно. В росреестр подано заявление об исправление технической ошибки.

**Глава администрации
Рамзайского сельсовета
Мокшанского района**



В.Н. Шалимов



Филиал публичного акционерного общества
«Россети Волга» - «Пензаэнерго»

440000, г. Пенза, ул. Пушкина/Гладкова, д. 1/2
Тел.: (8412) 59-68-59; Факс: (8412) 59-67-31
E-mail: public@penzacom.ru

21.09.2023

№ 4406/124/РД/759

На

от

Первому заместителю министра
градостроительства и архитектуры
Пензенской области
Ахмеровой А.Р.

ул. Суворова, 156, г. Пенза, 440008

О предоставлении информации

Уважаемая Алеся Раисовна!

В ответ на Ваше письмо №23/4470 от 15.08.2022 г. о технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям земельного участка с кадастровым номером 58:18:0000000:2119, филиал ПАО «Россети Волга» - «Пензаэнерго» сообщает следующее.

Ближайшим центром питания к указанному выше земельному участку является ПС 110 кВ «Рамзай», свободная мощность на данном центре питания отсутствует.

Энергоснабжение указанного выше земельного участка, возможно осуществить при условии строительства объектовой ПС 110/10 кВ, подключенной от ВЛ 110 кВ «Пенза-1 – Мокшан с отпайкой на ПС Рамзай». Плата за технологическое присоединение будет устанавливаться по индивидуальному тарифу в Министерстве ЖКХ и ГЭН Пензенской области.

Дополнительно стоит отметить, что «Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям» (далее «Правила»), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 года №861 (с учетом последующих редакций), определен порядок технологического присоединения, который распространяется в том числе и на случаи присоединения впервые вводимых в эксплуатацию энергопринимающих устройств, в соответствии с которым технологическое присоединение осуществляется в рамках договора, заключаемого между сетевой организацией и юридическим лицом на основании поданной заявки, отвечающей требованиям вышеупомянутых «Правил».

На момент заключения договора об осуществлении технологического присоединения указанные выше точки присоединения объектов к электрическим сетям филиала ПАО «Россети Волга» - «Пензаэнерго», могут быть изменены в зависимости от наличия технической возможности.

Заместитель директора
по реализации и развитию услуг

Д.Н. Самаркин

Иск.: М.С. Партенев
(8412) 59-36-73



Акционерное общество
«Газпром газораспределение Пенза»
(АО «Газпром газораспределение Пенза»)

ул. М.Гарьина, д. 50, г. Пенза,
Пензенская область, Российская Федерация, 440000
тел.: +7 (8412) 55-36-20, факс: +7 (8412) 55-36-40
e-mail: szg@penza.gas.ru
ОКПО 03204976, ОГРН 1025801359638, ИНН 5836011971, КГП 583601001

Первому заместителю Министра
Министерства градостроительства и
архитектуры Пензенской области

А.Р. Ахмеровой

«14» 09 2023 № 14546
на № 23/4470 от «12» 09 2023

440008, г. Пенза,
ул. Суворова, д.156

О предоставлении информации

Уважаемая Алеся Раисовна!

На Ваш запрос от 12.09.2023 г. № 23/4470 (Вх.№ 2760 от 13.09.2023 г.) филиал АО «Газпром газораспределение Пенза» в г. Пензе сообщает, что имеется техническая возможность технологического присоединения объекта капитального строительства к сетям газораспределения земельного участка с кадастровым номером 58:18:0000000:2119.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время порядок подключения объектов капитального строительства к сетям газораспределения определено Правилами подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства от 13 сентября 2021г. № 1547.

Стоимость подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения, в соответствии с вышеуказанными Правилами, будет определена после поступления заявки от правообладателя земельного участка о подключении с указанием планируемого максимального часового расхода газа.

На данный момент Управлением по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области утверждены:

- приказом № 126-т от 20.12.2022 г. – плата за подключение для заявителей с максимальным часовым расходом газа не более 15 м³/час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения-для заявителей, намеревающихся использовать газ для целей предпринимательской (коммерческой) деятельности, или 5 м³/час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения – для прочих заявителей.

- приказом № 127-т от 20.12.2022 г. стандартизированные ставки, определяющие величину платы за технологическое присоединение для заявителей с максимальным часовым расходом газа более 15 м³/час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения – для

заявителей, намеревающихся использовать газ для целей предпринимательской (коммерческой) деятельности, или 5 м³/час, с учетом расхода газа ранее подключенного в данной точке подключения - для прочих заявителей.

Заместитель начальника ПТО
филиала АО «Газпром газораспределение
Пенза» в г. Пензе



С.Н. Ончин

Исп. Трушнина О.А.
95-99-48

Приложение 2

Предварительный план-график выполнения мероприятий, связанных со строительством, реконструкцией объектов капитального строительства 1 очереди освоения территории (земельный участок с кадастровым номером 58:18:0941501:1356)

№ п/п	Параметр освоения	Этапы освоения						Итого	Примечания
		2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.	2028 г.		
1	Строительство жилья								
1.1	Объемы строительства жилья по годам, кв.м:	0	3727	3727	3727	3727	3726,5	18634,5	123 индивидуальных жилых дома
	МКД	0	0	0	0	0	0	0	
	Таунхаусы	0	0	0	0	0	0	0	
	Блокированная застройка	0	0	0	0	0	0	0	
	ИЖС	0	3727	3727	3727	3727	3726,5	18634,5	Строительство планируется за счет средств застройщика
2	Количество жителей								
2.1	Количества новых жителей по годам, чел.	0	98	98	98	98	100	492	
3	Строительство социальных объектов								
В области образования									
3.1	Динамика потребности мест в ДОУ, мест	0	9	18	27	36	44	44	Для планируемого населения на 1 очередь (492 чел.)
	Количество и мощность объектов, ед./ мест	0	0	0	0	0	1/100 мест	1/100 мест	Мощность объекта предусмотрена с учетом общего количества планируемого населения на 1 и 2 очередь
	Обязательства по строительству объектов, ед./ мест	0	0	0	0	0	1/100 мест	1/100 мест	Строительство планируется за счет средств застройщика
3.2	Динамика потребности мест в СОШ, мест	0	16	32	48	64	79	79	Для планируемого населения на 1 очередь (492 чел.)
	Количество и мощность объектов, ед./ мест	0	0	0	0	0	0	0	Предоставление мест в МБОУ СОШ имени им. М.Н.Загоскина за счет существующего резерва мощности
	Обязательства по строительству объектов, ед./ мест	0	0	0	0	0	0	0	
В области физической культуры и массового спорта									
3.3	Динамика потребности в плоскостных спортивных сооружениях для занятия	0	171	342	513	684	854	854	Для планируемого населения на 1 очередь (492 чел.)

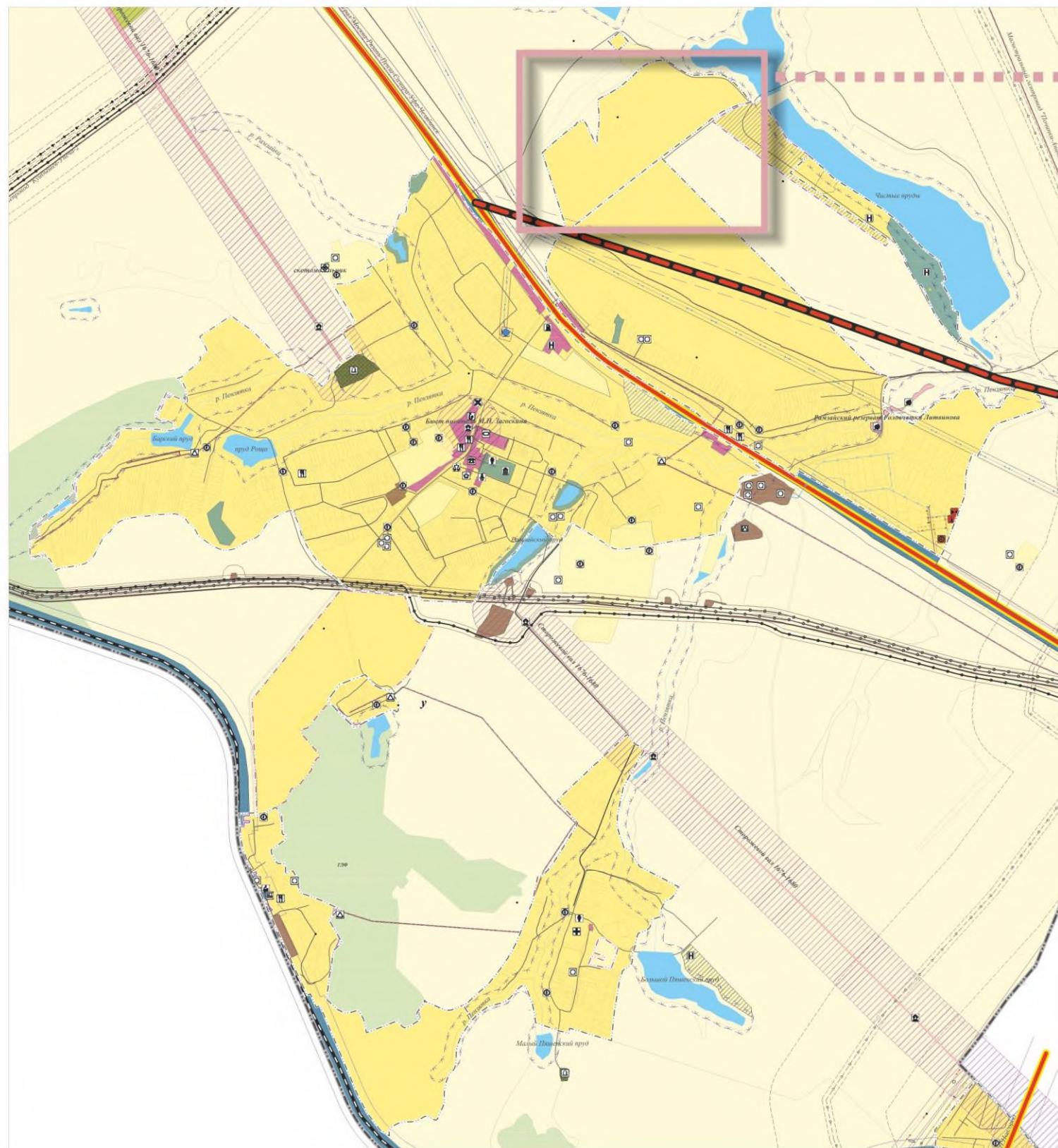
	физкультурой и массовым спортом, кв.м								
	Количество и мощность объектов, ед./ кв.м	0	0	0	0	0	0	0	На 1 очередь обеспечение за счет спортивной площадки при школе в с. Рамзай
	Обязательства по строительству объектов, ед./ кв.м	0	0	0	0	0	0	0	Размещение плоскостного спортивного сооружения площадью 7140 кв. м планируется на 2 очередь освоения площадки КРТ за счет средств застройщика
В области здравоохранения									
3.4	Динамика потребности в поликлиниках, амбулаториях, ФАПах, количество посещений	0	1	2	4	6	8	8	Для планируемого населения на 1 очередь (492 чел.)
	Количество объектов, ед./ количество посещений	0	0	0	0	0	0	0	Обеспечение за счет существующей амбулатории в с. Рамзай
	Обязательства по строительству объектов, ед./ количество посещений	0	0	0	0	0	0	0	
4	Строительство объектов коммунально-бытовой инфраструктуры (встроенно-пристроенные помещения)								
Объекты торговли									
4.1	Динамика потребности в объектах торговли по годам, кв.м	0	12	24	36	48	49	49	Для планируемого населения на 1 очередь (492 чел.)
	Количество объектов торговли, ед./ кв.м	0	0	0	0	0	1/100	1/100	Мощность объекта предусмотрена с учетом общего количества планируемого населения на 1 и 2 очередь
	Обязательства по строительству объектов, ед./ кв.м	0	0	0	0	0	1/100 кв.м	1/100 кв.м	Строительство планируется за счет средств застройщика
Административные помещения ТСЖ									
4.2	Количество объектов, ед.	0	0	0	0	0	1	1	
	Обязательства по строительству объектов, ед.	0	0	0	0	0	1	1	Строительство планируется за счет средств застройщика
Контрольно-пропускной пункт									
4.3	Количество объектов, ед.	0	0	0	0	0	1	1	
	Обязательства по строительству объектов, ед.	0	0	0	0	0	1	1	Строительство планируется за счет средств застройщика
5	Строительство объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры								
Объекты транспортной инфраструктуры									
5.1	Протяженность подъездных	0	0	0	0	0	0,01	0,01	Уточняется при разработке документации по

	автомобильных дорог, км								планировки территории
5.2	Протяженность внутриплощадочных автомобильных дорог и проездов, км	0	0	0,6	1,2	1,8	2,7	2,7	
5.3	Обязательства по строительству объектов, км	0	0	0,6	1,2	1,8	2,71	2,71	Строительство планируется за счет средств застройщика
Внутриплощадочные объекты коммунальной инфраструктуры									
5.4	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей электроснабжения, км	0	0	0	0	0	2,7	2,7	Уточняется при разработке документации по планировке территории
5.5	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей водоснабжения, км	0	0	0	0	0	2,9	2,9	
5.6	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей водоотведения, км	0	0	0	0	0	0	0	
5.7	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей газоснабжения, км	0	0	0	0	0	2,7	2,7	
5.8	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей теплоснабжения, км	0	0	0	0	0	0	0	
5.9	Обязательства по строительству объектов, км	0	0	0	0	0	8,3	8,3	Строительство планируется за счет средств застройщика

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В С. РАМЗАЙ РАМЗАЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МОКШАНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЧАСТЬ 2
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)

Местоположение территории в границах населенного пункта



Земельные участки с кадастровыми номерами
58:18:0941501:1356; 58:18:0941501:1345
 Площадь территории для комплексного развития 39,0 га

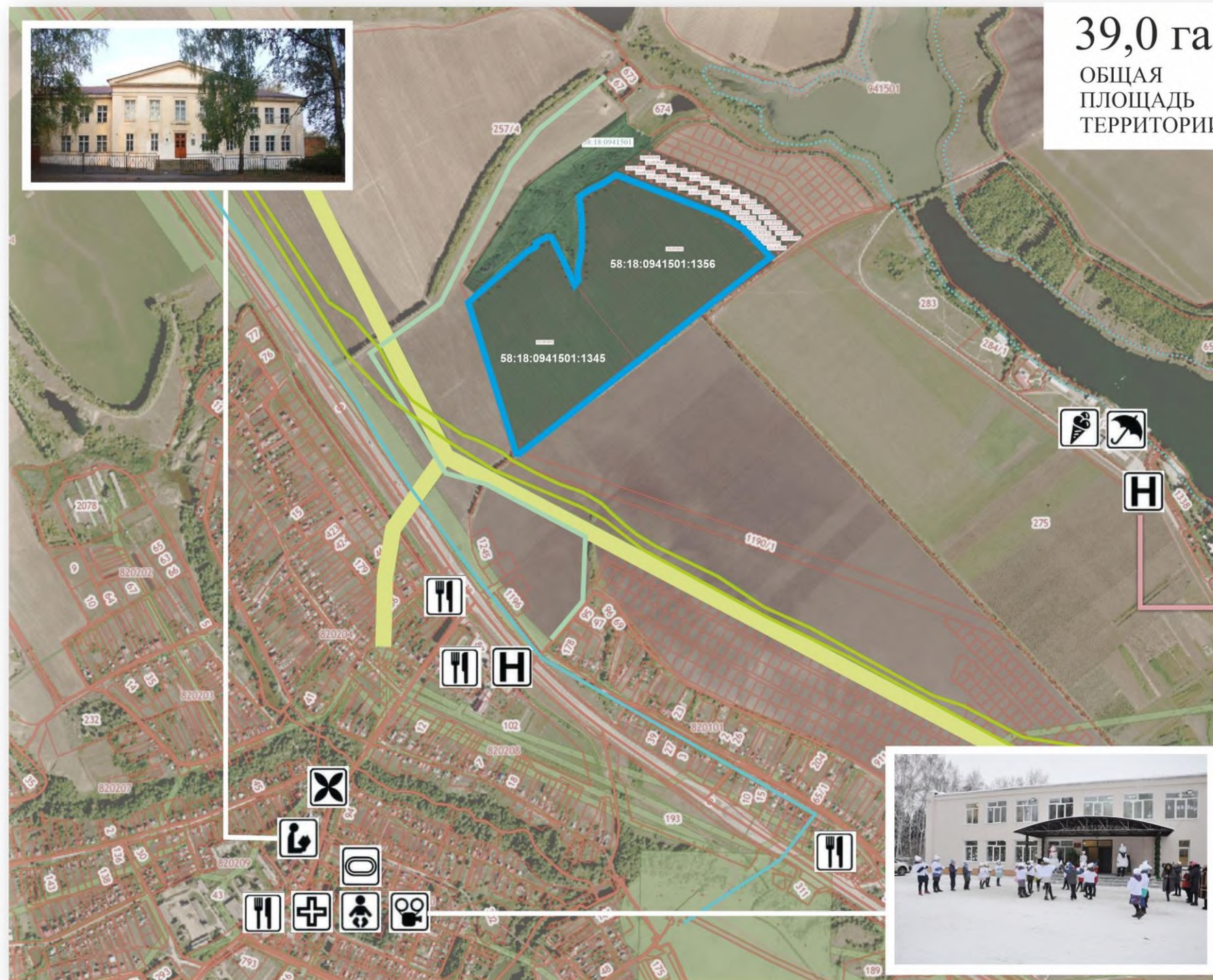


Условные обозначения:

Границы единиц административно-территориального деления

сущ.	проект.	
		населенного пункта
		сельского поселения

Схема существующего использования территории, существующих зон с особыми условиями использования территории



39,0 га
 ОБЩАЯ
 ПЛОЩАДЬ
 ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  границы территории с. Рамзай, подлежащей комплексному развитию
-  границы земельных участков в соответствии с данными ЕГРН

ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

расположена по адресу:
 Мокшанский район, с. Рамзай и состоит из двух участков
 Общая площадь территории:
 390051 кв. м

Перечень земельных участков, расположенных в границах КРТ

1	58:18:0941501:1356	206726 кв.м
2	58:18:0941501:1345	183325 кв.м

Точки притяжения, расположенные на прилегающих территориях

	Дошкольная образовательная организация
	Общеобразовательная организация
	Дом культуры с библиотекой
	Магазин продуктов
	Церковь
	Врачебная амбулатория
	Спортивная площадка, хоккейная коробка
	Гостиничный комплекс, база отдыха
	Тематический парк
	Пляж



Зоны с особыми условиями использования территории

-  охранный зона линии связи
-  охранный зона газопровода распределительного
-  охранный зона ВЛ-110 кВ
-  публичный сервитут для строительства ВЛ - 10 кВ
-  ориентировочная береговая полоса

Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории комплексного развития

Условные обозначения:

-  границы территории с. Рамзай, подлежащей комплексному развитию
-  радиус пешеходной доступности от социальных объектов до КРТ
-  транспортная доступность от социальных объектов до КРТ

СОШ им. М.Н.Загоскина

Расстояние до КРТ: **6,5 км**
Проектная наполняемость - **400 чел.**
Фактическая наполняемость - **262 чел.**

Спортивная площадка

Расстояние до КРТ: **6,5 км**
Общая площадь - **5670 кв.м**

МБУК «Рамзайский поселенческий Культурно-досуговый центр»

Расстояние до КРТ: **6,5 км**
Проектная наполняемость - **300 мест**

Врачебная амбулатория

Расстояние до КРТ: **6,5 км**
Мощность - **25 посещений в смену**

Кладбище

Расстояние до КРТ: **7,5 км**
Площадь - **31869 кв. м**
Фактическая заполненность - **80 %**.



Кладбище (45 мин)

СОШ им. М.Н.Загоскина
загружена на 65 % (30 мин)

Спортивная площадка (30 мин)

Врачебная
амбулатория (30 мин)

ДОУ «Надежда»
загружен на 96 % (500 м)

Культурно-досуговый центр (30 мин)

Фотофиксация существующей территории

Точки фотофиксации



Точка фотофиксации 1



Точка фотофиксации 2



Точка фотофиксации 3



Точка фотофиксации 4



Точка фотофиксации 5



Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории с. Рамзай, подлежащей комплексному развитию
- границы земельных участков в соответствии с данными ЕГРН

ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

расположена по адресу:
Мокшанский район, с. Рамзай и состоит из двух участков.

Общая площадь территории:
390051 кв. м

Объекты коммунальной инфраструктуры

- газораспределительная станция
- электрическая подстанция 110кВ
- трансформаторная подстанция
- газопровод распределительный
- линии электропередачи
- линия связи

Схема транспортного обслуживания территории (внешние транспортные связи)

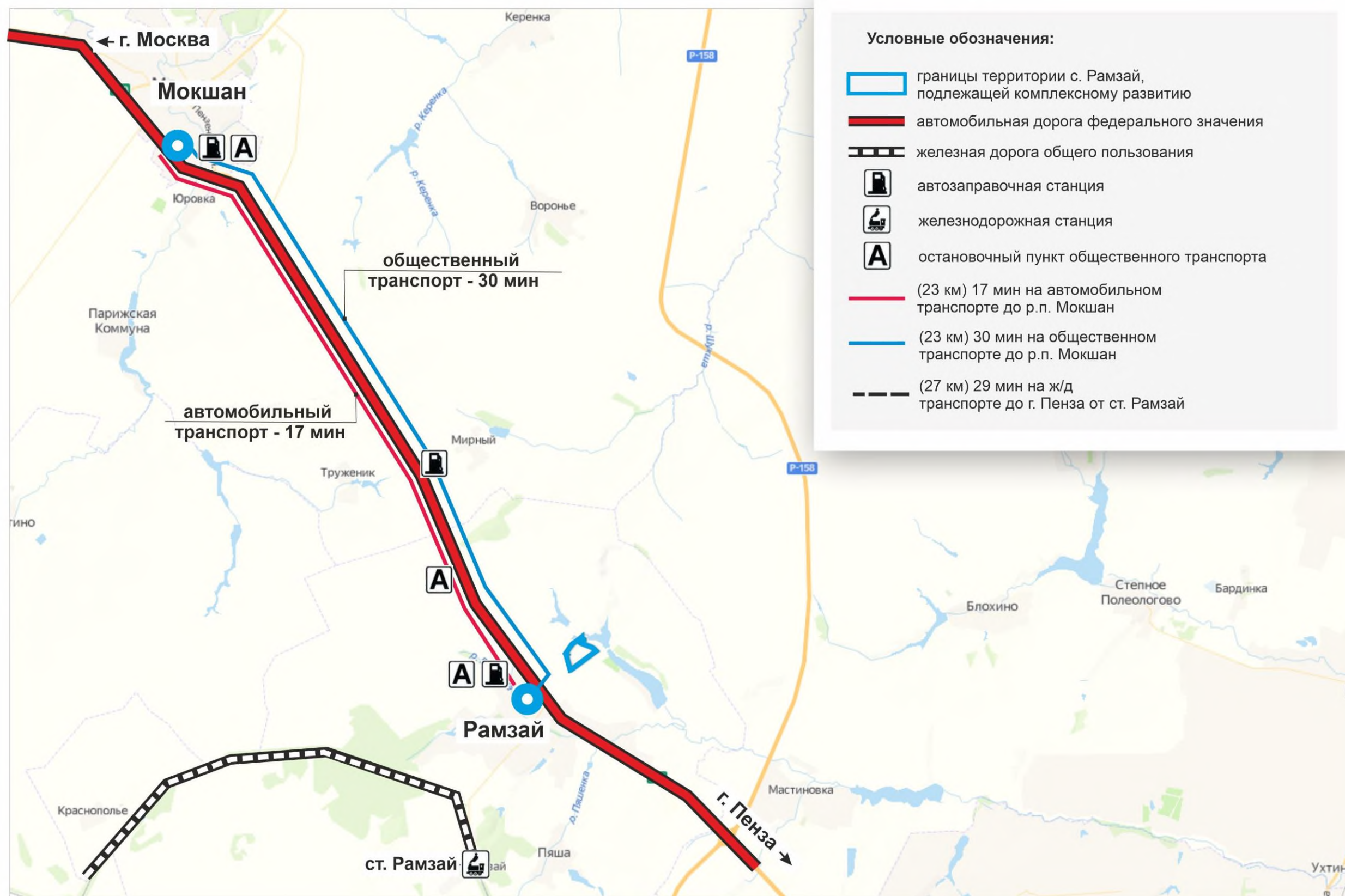


Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)

Условные обозначения:

-  границы территории с. Рамзай подлежащей комплексному развитию
-  граница населенного пункта в соответствии с генеральным планом
-  проектная граница населенного пункта в соответствии с генеральным планом
-  автомобильная дорога федерального значения
-  автомобильная дорога местного значения
-  полевая дорога с грунтовым покрытием
-  линии движения общественного транспорта
-  остановочный пункт



**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В С. РАМЗАЙ РАМЗАЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
МОКШАНСКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЧАСТЬ 3
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)



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

39,0 га
ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ
ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения:

-  границы территории с. Рамзай предлагаемой к комплексному развитию
-  существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет

Объекты капитального строительства

- планируемые индивидуальные жилые дома
 планируемые объекты общественно-делового назначения
 планируемые объекты образования

Иные условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | планируемые автомобильные проезды |
|  | планируемые пешеходные проходы |
|  | планируемые открытые автомобильные стоянки,
количество машиномест |
|  | номер объекта на схеме |

Организация «умной» спортивной площадки



Объекты жилищного строительства				
Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь в г.н.с., кв.м	Общая площадь, кв.м
Индивидуальный жилой дом	2	177	193	151,5
Итого: 228 ед.		40356	44004	34542

Экспликация планируемых объектов общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры

Объекты социальной инфраструктуры					
№ п/п	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь в г.н.с., кв.м	Мощность, мест
1	Дошкольное образовательное учреждение	2	739	1290,6	100
2	Общественное здание multifunctional назначения с пропускным пунктом и магазином	1	210	210	100 кв.м торговой площади, 12 рабочих мест

Организация спортивных и игровых площадок





Схема с предложениями по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий

Условные обозначения:

Границы

- границы территории с. Рамзай предлагаемой к комплексному развитию
- существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
- устанавливаемые красные линии

Планируемые элементы планировочной структуры

- квартал жилой застройки
- улично-дорожная сеть
- территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети)

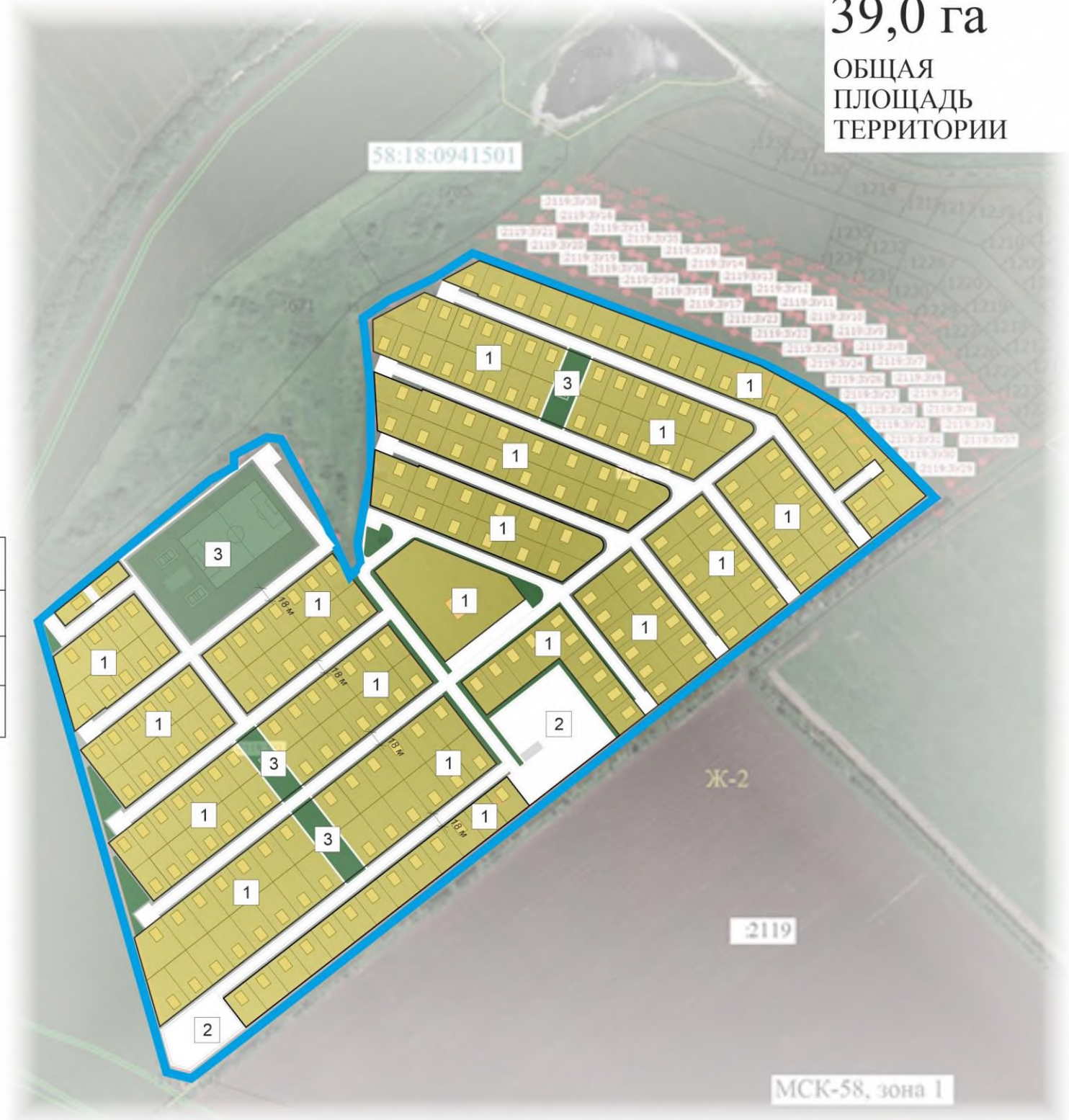
Иные условные обозначения

- 1 номер элемента планировочной структуры*

Информация об элементах планировочной структуры

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га/ проценты	Описание элементов планировочной структуры	Расчетная плотность застройки, кв.м/га
1	Квартал жилой застройки	26,6/ 68,2	Индивидуальная жилая застройка, детский сад	1710
2	Улично-дорожная сеть	7,6/ 19,5	Автомобильные дороги, проезды, пешеходные тротуары, объекты инженерной инфраструктуры	-
3	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети)	4,6/ 11,8	Благоустройство территории, спортивные площадки, озеленение	-

39,0 га
ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ
ТЕРРИТОРИИ



Примечания:

* - смотреть совместно с таблицей 2.1.3 текстовых материалов мастер-плана



Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков. Схема этапов реализации строительства объектов

Условные обозначения:

Границы

- границы территории с. Рамзай, предлагаемой к комплексному развитию
- существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
- образуемые земельные участки

Иные условные обозначения

- зу 1 условный номер образуемого земельного участка*

Границы территорий, относящихся к различным этапам (очередям) освоения (строительства, благоустройства):

- первая очередь
- вторая очередь



Примечания:

* - смотреть совместно с таблицей 2.2.1 текстовых материалов мастер-плана



Объемно-пространственные решения планируемой застройки



Коэффициент плотности застройки КРТ - 0,2

Площадь территории комплексного развития - 39,0 га

Общая площадь проектируемых объектов - 36422 кв.м

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



Условные обозначения:

Границы

-  границы территории с. Рамзай подлежащей комплексному развитию
-  существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
-  граница населенного пункта в соответствии с генеральным планом

Улично-дорожная сеть

-  планируемые автомобильные проезды
-  планируемые пешеходные проходы

Иные условные обозначения

-  полевая дорога с грунтовым покрытием
-  автомобильная дорога федерального значения
-  автомобильная дорога местного значения
-  линии движения общественного транспорта
-  остановочный пункт
-  планируемые открытые автомобильные стоянки, количество машиномест

Мероприятия, предусмотренные документами территориального планирования

-  проектная граница населенного пункта
-  планируемая автомобильная дорога федерального значения (обход г. Пенза)

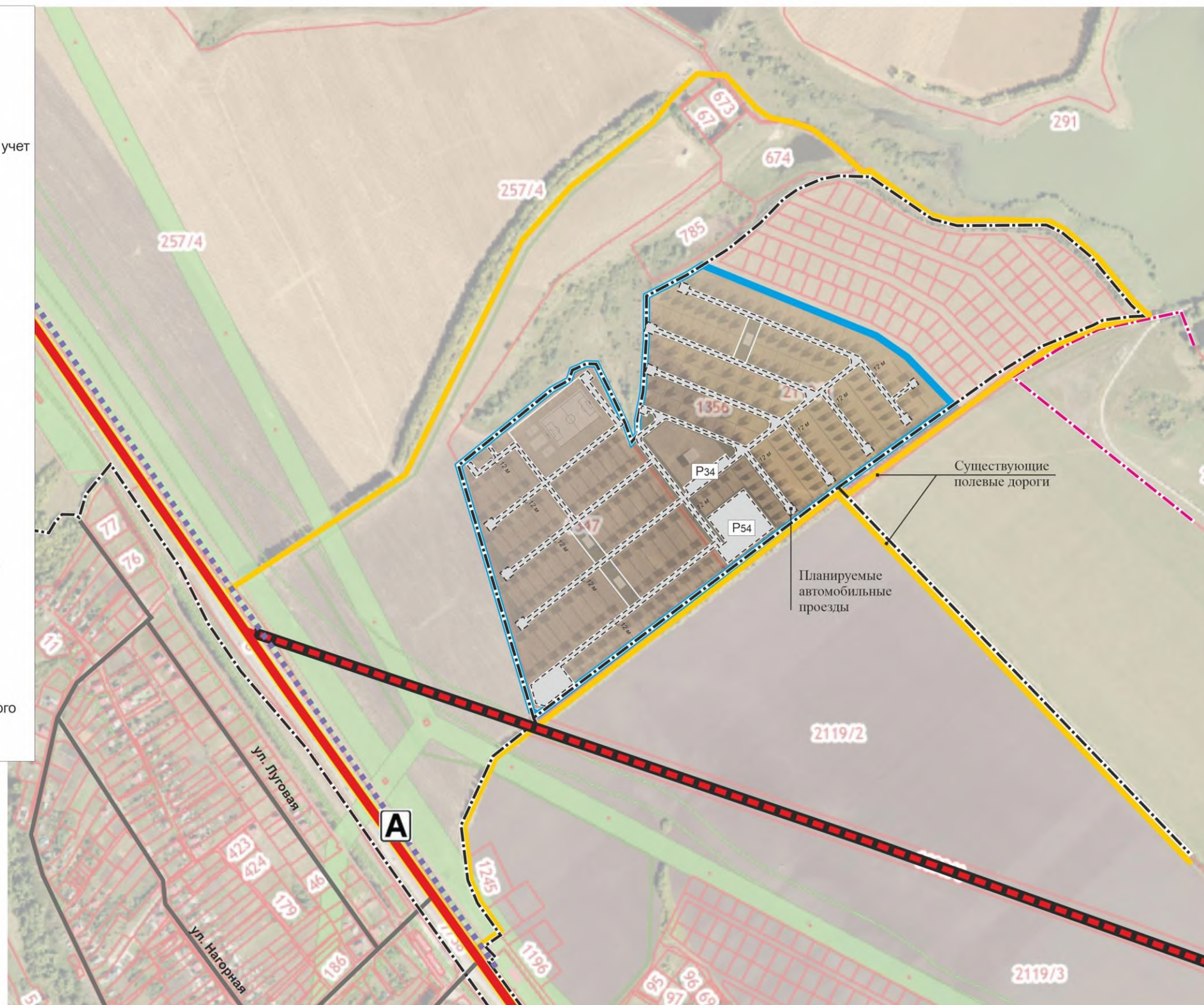




Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания

Границы

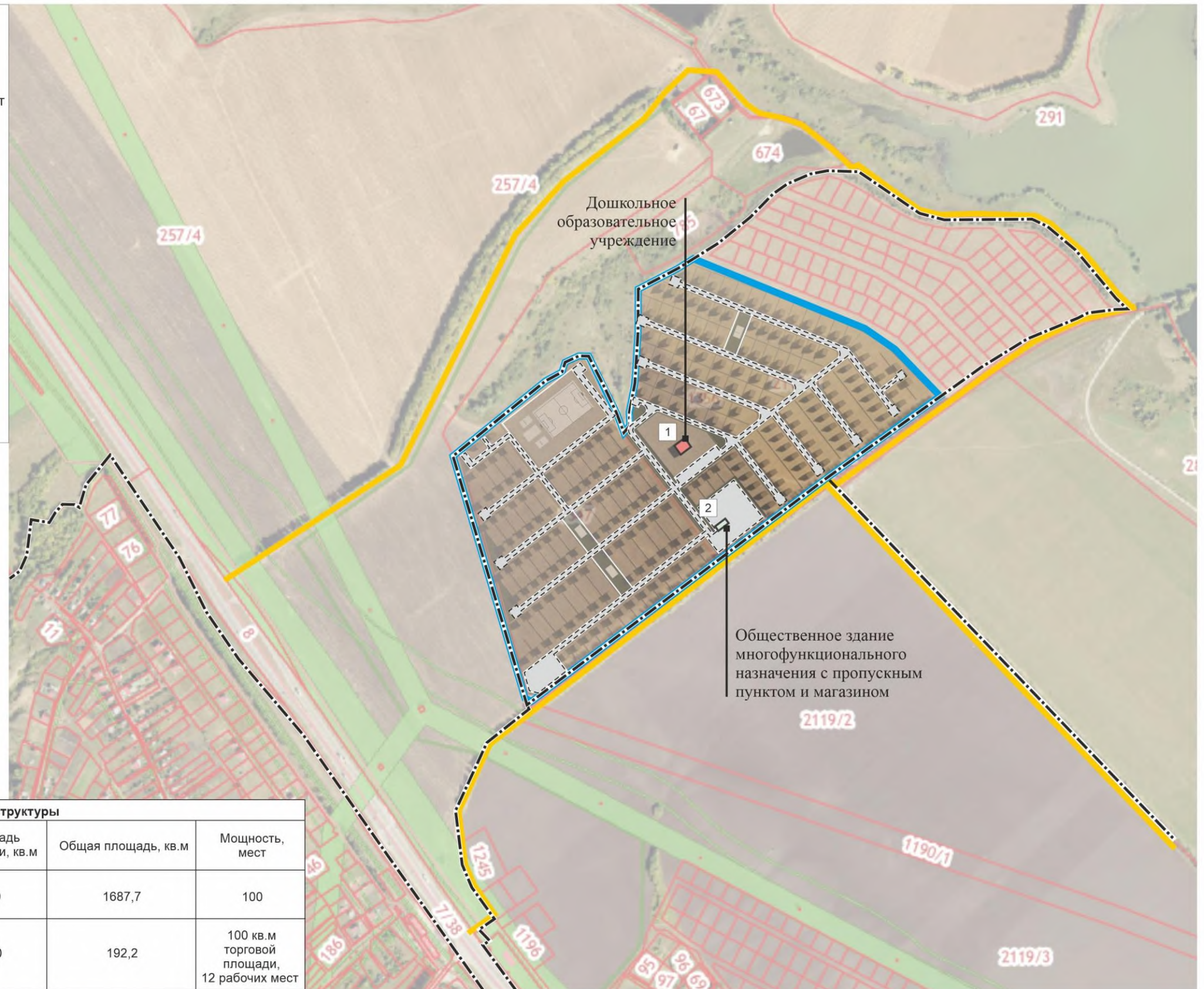
- границы территории с. Рамзай, предлагаемой к комплексному развитию
- существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
- граница населенного пункта в соответствии с генеральным планом

Планируемые объекты социального обслуживания

- учреждение дошкольного образования на 100 мест
- общественное здание многофункционального назначения

Иные условные обозначения

- полевая дорога с грунтовым покрытием
- планируемые автомобильные проезды
- планируемые пешеходные проходы
- номер объекта на схеме



Экспликация планируемых зданий и сооружений

Объекты социальной инфраструктуры					
№ п/п	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Мощность, мест
1	Дошкольное образовательное учреждение	2	739	1687,7	100
2	Общественное здание многофункционального назначения с пропускным пунктом и магазином	1	210	192,2	100 кв.м торговой площади, 12 рабочих мест

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

Условные обозначения:

-  границы территории с. Рамзай, подлежащей комплексному развитию
-  границы земельных участков в соответствии с данными ЕГРН

ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

расположена по адресу:

Мокшанский район, с. Рамзай и состоит из двух участков

Общая площадь территории:

390051 кв. м

Объекты коммунальной инфраструктуры

-  газораспределительная станция
-  электрическая подстанция 110кВ
-  трансформаторная подстанция
-  водопроводная башня, водозабор, скважина
-  газопровод распределительный
-  линии электропередачи
-  линия связи

Планируемые объекты коммунальной инфраструктуры

-  водопроводная башня, водозабор, скважина
-  трансформаторная подстанция
-  пункт редуцирования газа (ПРГ)
-  линии газоснабжения
-  линии электропередачи
-  сети водоснабжения



Демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы



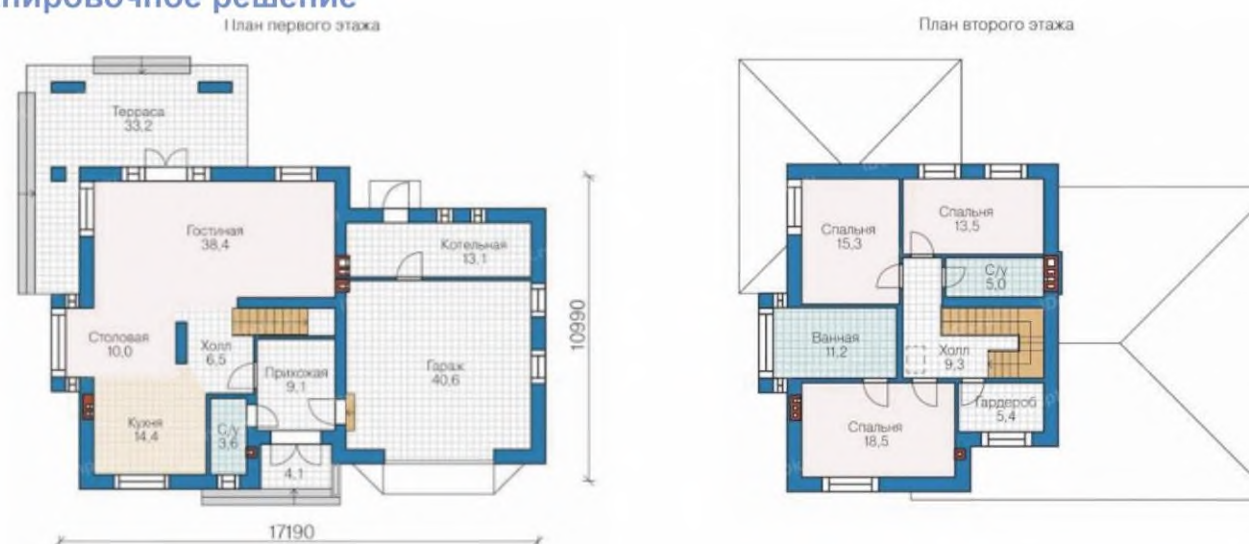
планировочное решение



228 домов
151,5 м²
912 жителей
14888,4 м²



планировочное решение



АНАЛОГОВЫЙ РЯД АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА

