



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

от 04.11.2023 № 493/04

г. Пенза

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области

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 селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области, общей площадью 10,2 га.

2. Реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого 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 селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области 5 лет – с момента заключения договора о КРТ;

3.2. сведения о местоположении и границах незастроенной территории, расположенной в селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого 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 селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого 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 селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого 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».

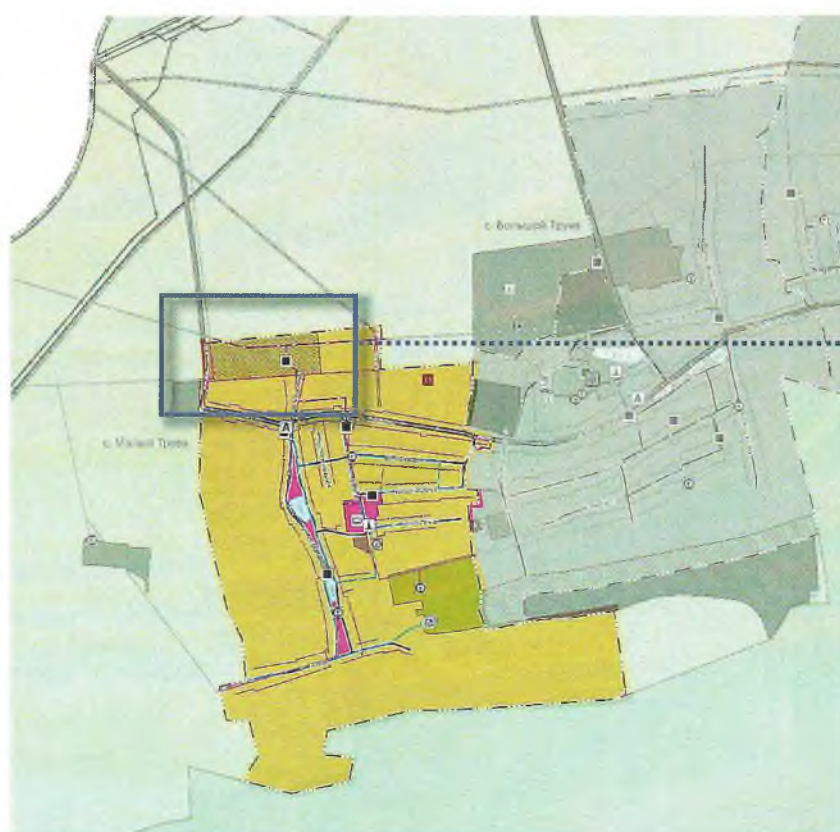
6. Контроль за исполнением приказа возложить на первого заместителя Министра – начальника Управления градостроительного контроля и организационно – правового обеспечения Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области.

И.о. Министра



А.Р. Ахмерова

СВЕДЕНИЯ
о местоположении и границах незастроенной территории, расположенной в
селе Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской
области



Земельный участок с кадастровым номером
58:14:0170201:75;
Площадь 10,2 га



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы территории административно-территориального деления

населенного пункта

границы территории с. Малый Труев,
подлежащей комплексному развитию

Границы территории, подлежащей комплексному развитию, соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 58:14:0170201:75.

Приложение 2
к приказу
Министерства градостроительства
и архитектуры
от 07.11.2023 № 493/04

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

**разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации
решения о комплексном развитии незастроенной территории,
расположенной в селе Малый Труев Большетруевского сельсовета
Кузнецкого района Пензенской области, предельные параметры
разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального
строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию**

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации
			минимум, кв. м	максимум, кв. м	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %	
Основные виды разрешенного использования									В границах территориальной зоны имеются: - водоохранная зона, - прибрежная защитная полоса, - береговая полоса, -санитарно-защитная зона, - охранные зоны газораспределительных сетей, - охранные зоны
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования,	500	1500	3	3	20	60	

		предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек							объектов электросетевого хозяйства, - охранные зоны линий связи, - охранные зоны водопровода питьевого назначения, - защитная зона объекта культурного наследия. Защитная зона объекта культурного наследия «Мечеть (деревянная), кон. XIX в.» регионального значения, расположенного в границах населенного пункта с. Большой Труев, в связи отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, устанавливается на расстоянии 200 м от линии внешней стены памятника. Ограничения использования земельных участков и
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроеннопристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких	600	10000	3	4	20	60	

		помещений в малоэтажном много - квартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома							объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	500	3000	3	3	20	60	
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных	200	1000	0 - от границы со смежным участком по которой расположен блокированный дом, от остальных границ - 3	3	20	60	

		вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха						
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	20	300	1	1	6	80
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	500	3000	3	3	20	60
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и	1	5000	1	1	50	80
			Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ)					

		уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)							
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	500	3000	3	3	20	60	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и	500	10500	1	3	20	60	

		ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)							
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	2000	20000	10 - до красной линии магистральных улиц, с остальных сторон - 3	3	20	60	
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	300	4500	1	2	8	80	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на	300	9000	1	2	8	80	

11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (п.4 ст. 36 ГрК РФ)	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (п.4 ст. 36 ГрК РФ)	

		архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов							
13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	300	1200	1	1	5	25	
3.6.1	Объекты культурно - досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний,	1000	5000	10 - до красной линии магистральных улиц, с остальных сторон - 1	3	20	60	

		концертных залов, планетариев							
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	200	10000	3	4	20	60	
Условно разрешенные виды использования									
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих	300	5000	1	2	8	80	

		граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных не - коммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам							
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	1	2	8	80	
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного	300	10000	1	5	30	80	

		использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2							
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моельные дома, синагоги)	300	10000	1	5	30	80	
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	10000	1	5	30	80	
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	300	6000	1	2	8	80	

[illegible]



**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 МАЛЫЙ ТРУЕВ
БОЛЬШЕТРУЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КУЗНЕЦКОГО 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 МАЛЫЙ ТРУЕВ
БОЛЬШЕТРУЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КУЗНЕЦКОГО РАЙОНА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Часть 1
Пояснительная записка**

Директор

Петров С.В.

Пенза 2023

Содержание

Содержание	1
Состав материалов	2
1. Существующее положение	3
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).....	3
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).....	4
1.3. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов	6
1.4. Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	7
1.5. Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий	8
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	17
2.4. Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития .	31
2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования	31
2.6. Предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов).....	33
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	33
2.8. Предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	36
2.9. Предложения по благоустройству территории	37
ЧАСТЬ 2	45
ЧАСТЬ 3	53

Состав материалов

Мастер-план комплексного развития территории в с. Малый Труев Большетруевского сельсовета Кузнецкого 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)

Рассматриваемая территория расположена в Большетруевском сельсовете Кузнецкого района Пензенской области, в границах с. Малый Труев и состоит из одного участка с кадастровым номером 58:14:0170201:75 общей площадью 102000 кв. м. Участок расположен в северо-западной части с. Малый Труев. Местоположение территории, планируемой к комплексному развитию, отображено на листе «Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта» части 2 настоящего мастер-плана.

В отношении участка предполагается осуществление комплексного развития 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 Кузнецка, который является межрайонным центром системы расселения Пензенской области.

В соответствии с Генеральным планом Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области, утвержденным решением Комитета местного самоуправления Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области от 20.04.2009 № 16 (с последующими изменениями) (далее - Генеральный план Большетруевского сельсовета), на рассматриваемой территории установлены следующие функциональные зоны: планируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами (см. рисунок 1.1.1).

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж) (см. рисунок 1.1.2).



*Рисунок 1.1.1 – Фрагмент карты функционального зонирования
Большетруевского сельсовета Кузнецкого района*



*Рисунок 1.1.2 – Фрагмент карты градостроительного зонирования
Большетруевского сельсовета Кузнецкого района*

Рассматриваемая территория расположена примерно в 2,8 км от железнодорожной магистрали Москва-Куйбышев и в 1,8 км от автомобильной дороги федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск.

Территория участка граничит:

- с востока – с индивидуальной жилой застройкой пер. Дорожный;
- с юга – с индивидуальной жилой застройкой по ул. Дорожная;
- с севера – с земельным участком сельскохозяйственного назначения;
- с запада – с автомобильной дорогой местного значения «р. п. Евлашево – с. Малый Труев»;

Существующие земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, которые входят в границы КРТ, отсутствуют.

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

Земельный участок находится в собственности Кузнецкого района Пензенской области.

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/ Фактическое расстояние до планируемой застройки
Дошкольное образование				
Отсутствуют				
Общее образование*				
1	Филиал МБОУ СОШ имени полного кавалера ордена Славы Аббяса Халилулловича Измайлова с. Большой Труев - начальная школа - детский сад с. Малый Труев (начальная школа)	с. Малый Труев, ул. Молодежная, 25	Проектная мощность – 70 мест; фактическая наполняемость – 46 мест; Резерв – 4 места	Транспортная доступность 15 мин. в одну сторону / Фактическое расстояние 1,0 км
2	МБОУ СОШ имени полного кавалера ордена Славы Аббяса Халилулловича Измайлова с. Большой Труев	с. Большой Труев, ул. Прудная, 31	Проектная мощность – 640 мест; фактическая наполняемость – 245 мест; Резерв – 395 мест	Транспортная доступность 30 мин. в одну сторону / Фактическое расстояние 1,9 км
Здравоохранение				
1	Врачебная амбулатория	с. Малый Труев, ул. Больничная, 2	Посещений в смену - 15	Транспортная доступность 30 мин. / Фактическое расстояние 0,80 км
*- на основании данных Генерального плана Большетруевского сельсовета				

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:

- филиал №1 МБУК «Большетруевский КДЦ», с. Малый Труев, ул. Больничная, 2Б (0,9 км).

Объекты физической культуры и спорта:

- хоккейная коробка (0,9 км);
- спортивная площадка при общеобразовательном учреждении (1,0 км);
- спортивный зал при общеобразовательном учреждении (1,0 км).

В соответствии с данными генерального плана Большетруевского сельсовета (по состоянию на 2020 г.) на территории населенного пункта расположены 4 предприятия торговли суммарной торговой площадью 166,2 кв. м.

Объекты общественного питания и бытового обслуживания на территории с. Малый Труев отсутствуют.

Услуги почтовой связи оказывает отделение почтовой связи, расположенное в с. Татарский Канадей (примерно 4,0 км).

Ближайшая пожарная часть (ПЧ) ПЧ №6 находится в 26 км в районном центре г.Кузнецк.

Дислокация ПЧ №6 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 Генерального плана Большетруевского сельсовета)

В границах территории развития объекты и сети водоснабжения отсутствуют.

Основным источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения с. Малый Труев 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.

Существующие водопроводные сети закольцованы, выполнены из разных материалов: сталь, чугун, асбестоцемент и полиэтилен, Ø50-350 мм. Изношенность водопроводной сети - 60 %.

Обслуживание систем водоснабжения и обеспечение населения водой осуществляет организация СПОК «Труев».

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

Таблица 1.3.1

№ п/п	Водонапорные башни	Артезианские скважины	Кадастровый номер участка
1	Водонапорная башня с. Малый Труев, ул. Степная	с. Малый Труев, ул. Степная	58:14:0360201:779
2	Водонапорная башня с. Малый Труев (в 160 м от домовладения № 1 по ул. Лесная)	с. Малый Труев, ул. Лесная	58:14:0360201:815

Водоотведение (на основании данных Генерального плана Большетруевского сельсовета)

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

В настоящее время системы централизованного водоотведения на территории населенного пункта нет.

Сточные воды от жилых домов и общественных зданий, оборудованных внутренней канализацией, поступают в выгребные ямы. Вывоз стоков осуществляется по договорам по мере необходимости.

Теплоснабжение (на основании данных Генерального плана Большетруевского сельсовета)

В границах территории развития источники централизованного теплоснабжения отсутствуют.

Система централизованного теплоснабжения с. Малый Труев отсутствует.

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

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

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

Таблица 1.3.2

№ п/п	Количество котельных, котлов, их марка и мощность	Вид используемого топлива основное / резервное	Год ввода в эксплуатацию / % износа	Наименование и количество подключенных объектов капитального строительства	Протяженность, м
1	1 котельная	Природный газ	-	Филиал МБОУ СОШ с. Большой Труев – НОШ - детский сад с. Малый Труев	-

Газоснабжение (на основании данных Генерального плана Большетруевского сельсовета)

В границах территории развития газораспределительные сети отсутствуют.

По участку КРТ проходит существующий межпоселковый газопровод высокого давления, диаметром 159 мм, 114 мм.

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

Электроснабжение (на основании данных Генерального плана Большетруевского сельсовета)

По границе территории развития проходит линия электропередач напряжением 10кВ фидер №7 от ПС 110/10 кВ «Евлашево», протяженностью 880 м.

Энергоснабжение Большетруевского сельсовета осуществляется от Пензенской энергосистемы через подстанцию ПС 110/10 «Евлашево», с. Малый Труев электрифицировано. Потребность в электроэнергии осуществляется в полном объеме.

По территории с. Малый Труев 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 Большетруевского сельсовета)

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

Вблизи территории, планируемой к развитию (примерно 0,5 км на восток), проходит линия связи.

На территории с. Малый Труев автоматические телефонные станции (АТС) отсутствуют. Телефонная связь осуществляется через АТС, расположенную в с. Большой Труев. Имеется сотовая связь.

Операторы сотовой связи: Мегафон, МТС, Билайн.

Прием телевизионного сигнала с устойчивым изображением осуществляется от ретранслятора с. Благодатка Посельского сельсовета Кузнецкого района.

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

Услуги почтовой связи на территории с. Малый Труев не оказываются. В с. Татарский Канадей (примерно 3,0 км от проектируемой территории) расположен филиал АО «Почта России».

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

Транспортная связь с территорией, планируемой к развитию, осуществляется по ул. Дорожная по которой обеспечен доступ к автомобильной дороге федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск, автомобильной дороге

межмуниципального значения «Подъезд к с. Большой Труев» и автомобильной дороге местного значения «р. п. Евлашево – с. Малый Труев».

В настоящий момент ул. Дорожная имеет следующие параметры: категория – IV, движение двухстороннее, количество полос движения – 2 (по 1 в каждую сторону), ширина проезжей части – 7 м, покрытие проезжей части – асфальтобетонное.

Генеральным планом Большетруевского сельсовета предусматривается реконструкция ул. Дорожная, что приведет к повышению уровня безопасности движения и улучшению транспортного обслуживания населения.

Участок КРТ расположен в пешеходной доступности до существующей остановки общественного транспорта (200 м). Муниципальный маршрут, осуществляющий остановку на данном остановочном пункте: № 281 «Кузнецк – Татарский Канадей – Малый Труев».

Транспортная доступность до ближайшей железнодорожной станции, которая расположена в р.п. Евлашево, составляет примерно 15 минут и находится на расстоянии 9,0 км от участка КРТ в с. Малый Труев. Время в пути (согласно расписанию движения поездов) до районного центра г. Кузнецк – 6 минут, на наземном общественном транспорте (автобусе) в среднем – 1 час 8 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 5,0 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

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

Таблица 1.5.1

Наименование зоны с особыми условиями использования	Правовое регулирование	Размер зоны с особыми условиями использования	Номер в соответствии со сведениями ЕГРН
Охранная зона объектов газораспределительной сети - межпоселковый газопровод высокого давления, диаметром 159 мм., 114 мм., протяженностью 8705,5	Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»	2 метра с каждой стороны газопровода	58:14-6.36
Охранная зона электросетевого комплекса №256 напряжением 10-6-0,4 кВ ф№7 от ПС 110/10 кВ «Евлашево»	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	10 метров по обе стороны линии электропередачи	58:14-6.46

Генеральным планом Большетруевского сельсовета к западу от планируемой к развитию территории, на земельном участке с кадастровым номером 58:14:0161901:369 площадью 20404 кв. м предусматривается строительство объекта по обеспечению сельскохозяйственного производства. Для планируемого объекта требуется разработать проект санитарно-защитной зоны с учетом расположения территории, подлежащей комплексному развитию.

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 и блокированной жилой застройки, нормативно обеспеченного улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной инфраструктуры, требуемыми площадками благоустройства.

Предусмотрено создание 41 жилого дома, 1 дошкольного образовательного учреждения на 60 мест, 1 общественного здания многофункционального назначения с магазином, кафе, административными помещениями ТСЖ и контрольно-пропускным пунктом.

Кроме этого, на рассматриваемой территории, для создания комфортной среды предусматривается размещение оздоровительного бассейна, мини футбольного поля, детских площадок и зоны барбекю.

Типология застройки – типовые индивидуальные жилые дома с количеством надземных этажей не более чем три с приусадебными земельными участками, а также блокированная жилая застройка.

Планируемая численность населения – 524 человека.

Плотность населения - 55 чел/га.

Жилищная обеспеченность – 34 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 проекте плотность застройки жилого квартала равна 2743 кв. м/га.

В соответствии с СП-42-13330-2016 коэффициент застройки жилой зоны принимается равным 0,3. В данном проекте коэффициент застройки равен 0,1.

Коэффициент плотности застройки жилой зоны принимается равным 0,6 в соответствии с СП-42-13330-2016. В данном проекте коэффициент плотности застройки равен 0,3.

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

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов нежилкой 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 (по проекту типового жилого дома)	2/2	130	149,7	82	221	4
	Всего, 5 ед.	-	650	748,5	410	1105	20
2	Блокированный жилой дом на 2 секции (1 секция) (по проекту типового жилого дома)	2/2	200 (100)	272,6 (136,3)	168 (84)	400 (200)	8
	Всего, 9 ед.	-	1800	2453,4	1512	3600	72
3	Блокированный жилой дом на 4 секции (1 секция) (по проекту типового жилого дома)	2/2	392 (98)	544 (136)	296 (74)	784 (196)	16
	Всего, 27 ед.	-	10584	14688	7992	21168	432
ИТОГО, 41 ед.		-	13034	17890	9914	25873	524 (55чел/га)

* - параметры проектируемых объектов уточняются при разработке проектной документации

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	Дошкольное образовательное учреждение	2	1516,14	590,4	1180,8	60 мест/ 15 рабочих мест
2	Общественное здание многофункционального назначения: - магазин; - кафе/коворкинг; - административные помещения ТСЖ; - контрольно-пропускной пункт; - раздевалка для посетителей бассейна с сауной и сан. узлом	1-2	120,2	553	928	100 кв.м торговой площади/ 5 рабочих мест
			94,3			20 посадочных мест/ 7 рабочих мест
			36			5 рабочих мест
			36			2 рабочих места
			158			-
Всего		-	444,5	553	928	19 рабочих мест
	ИТОГО, 2 ед.	-	1960,6	1143,4	2108,8	34 рабочих места
* - параметры проектируемых объектов уточняются при разработке проектной документации						

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	10,2 / 100% (102 000 кв. м)	Индивидуальная жилая застройка, блокированная жилая застройка, детский сад, общественное здание многофункционального назначения, автомобильные дороги, проезды, пешеходные тротуары, объекты инженерной инфраструктуры, благоустройство территории, спортивные площадки, озеленение	2743 (27981,8 / 10,2)
* 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	Вид разрешенного использования	Сведения о назначении
Квартал жилой застройки				
1	зу 1	460	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 2	249		
	зу 3	249		
	зу 4	460		
2	зу 5	455	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 6	260		
	зу 7	260		
	зу 8	455		
3	зу 9	501	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 10	271		
	зу 11	271		
	зу 12	501		
4	зу 13	518	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 14	282		
	зу 15	282		
	зу 16	518		
5	зу 17	543	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 18	294		
	зу 19	294		
	зу 20	543		
6	зу 21	552	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 22	305		
	зу 23	305		
	зу 24	552		
7	зу 25	522	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;
	зу 26	315		

	зу 27	315		обустройство площадок для отдыха
	зу 28	522		
8	зу 29	577	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 30	327		
	зу 31	327		
	зу 32	577		
9	зу 33	630	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 34	338		
	зу 35	338		
	зу 36	630		
10	зу 37	822	2.1. Для индивидуаль ного жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек
11	зу 38	816		
12	зу 39	836		
13	зу 40	857		
14	зу 41	879		
15	зу 42	460	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 43	460		
16	зу 44	460	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 45	460		
17	зу 46	392	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 47	392		
18	зу 48	387	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 49	208		
	зу 50	208		
	зу 51	387		
19	зу 52	387	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 53	208		
	зу 54	208		
	зу 55	387		
20	зу 56	387	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 57	208		
	зу 58	208		
	зу 59	387		
21	зу 60	387	2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение блокированного жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство площадок для отдыха
	зу 61	208		
	зу 62	208		
	зу 63	387		

[illegible]

[illegible]

41	зу 136	1062	4.4 Магазины	Размещение здания многофункционального назначения
42	зу 137	3320	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Размещение дошкольного образовательного учреждения
43	зу 138	233	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение площадки накопления твердых коммунальных отходов

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

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж) (см. рисунок 1.1.2).

Градостроительные регламенты территориальной зоны представлены в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1

Градостроительные регламенты территориальных зон в границах КРТ

Код	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательство м Российской Федерации
			минимум, кв. м	максимум, кв. м	Минимальны е отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительств о зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Предельная высота зданий, строений, сооруже ни, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %	
Основные виды разрешенного использования									В границах территориальной зоны имеются: - водоохранная зона, - прибрежная защитная полоса, - береговая полоса, -санитарно-защитная зона, - охранные зоны
2.1	Для индивидуальн о жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из	500	1500	3	3	20	60	

		комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек							газораспределительных сетей, - охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, - охранные зоны линий связи, - охранные зоны водопровода питьевого назначения, - защитная зона объекта культурного наследия. Защитная зона объекта культурного наследия «Мечеть (деревянная), кон. XIXв.» регионального значения, расположенного в границах населенного пункта с. Большой Труев, в связи отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, устанавливается на расстоянии 200 м от линии внешней стены памятника.
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроеннопристроенных помещениях	600	10000	3	4	20	60	

		малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном много - квартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома							Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 13 настоящих Правил
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	500	3000	3	3	20	60	
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных	200	1000	0 - от границы со смежным участком по которой расположен блокированный дом, от остальных границ - 3	3	20	60	

		электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	(Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ)						
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	500	3000	3	3	20	60	
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники,	500	10500	1	3	20	60	

		фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)							
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для про-свещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	2000	20000	10 - до красной линии магистральны х улиц, с остальных сторон - 3	3	20	60	
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	300	4500	1	2	8	80	

		сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств		
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (п.4 ст. 36 ГрК РФ)	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных	Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (п.4 ст. 36 ГрК РФ)	

		устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов							
13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	300	1200	1	1	5	25	
3.6.1	Объекты культурно - досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов	1000	5000	10 - до красной линии магистральных улиц, с остальных	3	20	60	

		культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев			сторон - 1				
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	200	10000	3	4	20	60	
Условно разрешенные виды использования									
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных	300	5000	1	2	8	80	

		служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных не - коммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам							
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	1	2	8	80	
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования	300	10000	1	5	30	80	

		включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2							
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	300	10000	1	5	30	80	
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	10000	1	5	30	80	
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров,	300	6000	1	2	8	80	

		торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м							
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	300	5000	1	2	8	80	
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	300	5000	1	2	8	80	
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, mopедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	300	5000	1	2	8	80	
Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними									
	Не устанавливаются								

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 землепользования и застройки Большетруевского сельсовета Кузнецкого района.

Правила землепользования и застройки:

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

- включить код 4.6 «Общественное питание» в условно разрешенные виды использования градостроительного регламента зоны Ж «Зона индивидуальными жилыми домами»;

- в градостроительном регламенте территориальной зоны Ж «Зона индивидуальными жилыми домами» предусмотреть расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, так как в границах данной территориальной зоны, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Внесение изменений в Генеральный план Большетруевского сельсовета Кузнецкого района не требуется.

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 Пензенской области	Требуется для расчетного населения (524 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 42.13330.2016 (53 места)	500	Размещение ДООУ на 60 мест	450
2	Общеобразовательные учреждения	45 мест на 100 человек в возрасте в возрасте от 7 до 18 лет	Принят в соответствии с СП 42.13330.2016 (94 места)	не нормируется (транспортная доступность 15 мин)	Предоставление мест в СОШ с. М. Труев и с. Б. Труев за счет резерва мощностей	1900 (транспортная доступность 3 мин)
3	Амбулатории	18,4 посещений в смену на 1000 человек	10 посещений	не нормируется (транспортная доступность 30 мин)	Обеспечение за счет существующей амбулатории в с.	800 (транспортная доступность 2 мин)

					М. Труев	
4	Спортивные залы	60 кв. м площади пола на 1000 человек	31 кв. м	1000	Обеспечение за счет спортивного зала при школе в с. М. Труев	1000
5	Плоскостные спортивные сооружения	1,95 тыс.кв. м общей площади на 1000 человек	1,02 тыс.кв. м (1020 кв. м)	не нормируется (транспортная доступность 30 мин)	Размещение плоскостного спортивного сооружения площадью 1410 кв. м, а так же обеспечение за счет спортивной площадки при школе в с. М. Труев	1000

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта представлен в таблице 2.5.2.

Таблица 2.5.2.

Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта

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	-	На участках домовладений
	в том числе:		
1.1	постоянного хранения	-	На участках домовладений 1 а/м на участке
Всего: 131 машино-мест			
1.2	временного хранения, приобъектные	административно-управленческие учреждения - 1 машино-место на 120 кв. м. общей площади	Дошкольное образовательное учреждение (13 м/м)
		объекты торгового назначения - 1 машино-место на 50 кв. м общей площади	Общественное здание многофункционального назначения: - магазин (3 м/м); - кафе (4 м/м); - административные помещения ТСЖ (1 м/м)
		предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) - 1 машино-место на 5 посадочных мест	
		офисные здания и помещения - 1 машино-место на 60 кв. м общей площади	
Всего: 21 машино-место			

Для размещения легковых автомобилей посетителей на рассматриваемой территории, мастер-планом предусматриваются гостевые автостоянки в количестве 26 мест (20% 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 Большетруевского сельсовета мероприятия в области размещения и реконструкции объектов социального назначения не предусматриваются.

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 14.12.2020 № 866-пП «Об утверждении региональной программы Пензенской области «Модернизация первичного звена здравоохранения Пензенской области на 2021-2025 годы») в с. Малый Труев предусматривается комплексный ремонт врачебной амбулатории.

Обеспечение планируемой застройки услугами здравоохранения предусматривается за счет существующей врачебной амбулатории с. Малый Труев по ул. Больничная, 2.

Обеспечение планируемой застройки местами в общеобразовательных учреждениях предусматривается за счет предоставления мест в филиале СОШ в с. Малый Труев (начальная школа) по ул. Молодежная, 25, а также в СОШ с. Большой Труев, ул. Прудная, 31.

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 60 мест.

Обеспечение жителей физкультурно-спортивными сооружениями предусматривается за счет спортивного зала и существующей спортивной площадки филиала СОШ им. Измайлова в с. Малый Труев по ул. Молодежная, 25, в радиусе 1000 м от планируемой застройки.

Расчет требуемого количества социальных объектов выполнен в соответствии с РНГП Пензенской области, 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.

Водоснабжение

В соответствии с Генеральным планом Большетруевского сельсовета по территории новой застройки с. Малый Труев предусматривается строительство водопроводной сети общей протяженностью 1,8 км с присоединением к проектируемой артезианской скважине восточнее с. Малый Труев.

В соответствии с письмом Администрации Большетруевского сельсовета (Приложение 1) для планируемой застройки на участке КРТ техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения отсутствует.

Система водоснабжения кольцевая.

Расчет обеспечения населения водой питьевого качества на хозяйственно-питьевые нужды и пожаротушение выполнен в соответствии с РНГП 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

В соответствии с письмом Администрации Большетруевского сельсовета (Приложение 1) для планируемой застройки на участке КРТ техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям водоотведения отсутствует.

Расчет обеспечения населения сбором, отводом и очисткой бытовых стоков выполнен в соответствии с РНГП 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 РНГП Пензенской области – 2,4 Гкал/год 1 человека.

Расчеты показывают, что потребность в тепловой энергии в целом по проекту составит около 1257,6 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 «Кузнецкмежрайгаз» (Приложение 1) для планируемой застройки на участке КРТ имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газоснабжения.

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

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

Прохождение по территории застройки газопровода высокого давления влечет за собой определенные ограничения в использовании данного участка, в связи с этим рекомендуется организовать строительство с учетом установленных охранных зон.

Электроснабжение

В соответствии с письмом ПАО «Россети Волга» (Приложение 1) для планируемой застройки на участке КРТ имеется возможность подключения планируемых объектов от сетей ПАО «Россети Волга» к ВЛ 10 кВ №7 Татарский Канадей ПС 110 Евлашево и ВЛ 10 кВ № 16 Малый Труев ПС 110 кВ Евлашево.

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

Связь

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

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.	Нагрузки на инженерные сети					
				тепловая нагрузка, Гкал/год	расход газа, куб. м/год	электрическая нагрузка, кВт.ч/ год	телефонизация (количество телефонных номеров), шт.	водопотребление, куб. м/сут.	водоотведение, куб. м/сут.
Жилищный фонд	524/-	17,8	41	1257,6	157200	497800	131	73,3	73,3
Детский сад	-/60	1,5	1	144	18000	57000	3	8,4	8,4
Общественное здание многофункционального назначения	-/19 рабочих мест	0,4	1	45,6	5700	18050	4	2,6	2,6
Итого	524/79	19,7	43	1447,2	180900	572850	138	84,3	84,3

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 Большетруевского сельсовета Кузнецкого района, Схемы территориального планирования Кузнецкого района и Схемы территориального планирования Пензенской области.

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

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

В соответствии с Генеральным планом Большетруевского сельсовета вблизи рассматриваемой территории предусматривается реконструкция ул. Дорожной в селе Малый Труев, что приведет к повышению уровня безопасности движения и улучшению транспортного обслуживания населения.

Планируемое транспортное обслуживание рассматриваемой территории предусматривается по автомобильной дороге местного значения «р. п. Евлашево – с. Малый Труев». Обслуживание общественным транспортом предусматривается по существующим маршрутам городского пассажирского транспорта, а также железнодорожным транспортом со станции Евлашево.

Мастер-планом предусматривается строительство внутриквартальных проездов общей протяженностью 1,5 км. Все проезды предусмотрены с асфальтовым покрытием. Ширина проезжей части 6,0 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. Максимальная протяженность тупикового проезда не превышает 150 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 на 13 машино-мест на территории, прилегающей к детскому саду и на 34 машино-места при въезде на территорию планируемого поселка.

Общее количество временных парковочных мест на планируемой территории составит 47 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 внутридворовые 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 комплексное благоустройство и озеленение территории всей свободной от строений и покрытий территории, с устройством плотного растительно-дернового слоя и устройство газонов, посадка кустарников, деревьев и цветников. Озеленение 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 Пензенской области минимальная обеспеченность жителей 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 6357,2 кв. м (12 кв. м. на 1 человека населения планируемой застройки).

Вывоз мусора с территории осуществляется на основании договора с обслуживающей организацией.

Контейнеры для сбора мусора устанавливаются на участках общественных зданий, а также на специальных площадках в зоне жилой застройки на расстояниях, не менее 20,0 от окон жилых домов.

Расчет обеспеченности населения площадками для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) выполнен в соответствии с РНГП Пензенской области – 0,03 кв.м площади территории на 1 человека.

Проектом предлагается к размещению площадка для хозяйственных целей площадью 233 кв. м.

В таблице 2.9.1 отображены требуемые и фактические показатели обеспеченности расчетного населения объектами местного значения в области благоустройства.

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 (524 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	366,8 кв. м	не нормируется	Размещение игровых площадок площадью 868 кв. м	310
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	0,7 кв. м на 1 человека	366,8 кв. м	не нормируется	Размещение спортивной площадки площадью 607 кв. м	430
3	Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)	0,03 кв. м на 1 человека*	15,72 кв. м	50 м	Размещение площадки для хозяйственных целей 233 кв. м	500
*- уточняется правилами благоустройства территории муниципального образования						

Благоустройство территории в границах КРТ предусматривается за счет средств застройщика.

При проектировании и строительстве, благоустройстве территории требуется руководствоваться правилами благоустройства территории Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области, утвержденные решением Комитета местного самоуправления Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области от 25.10.2017 №257-120/6.

**Акционерное общество
«Кузнецкмежрайгаз»
(АО Кузнецкмежрайгаз)**

ул. Красноармейская, д. 117,
г. Кузнецк, Пензенская область, 442530
тел.: +7(84157)2-31-37, факс: +7(84157)2-31-35
e-mail: kuzgaz201@mail.ru, www.kuzneckmrg.ru
ОКПО 03294947, ОГРН 1025800544274,
ЮНН 5803000279, КПП 580301001

**Начальнику отдела-
главному архитектору
администрации Кузнецкого
района Ханяевой А.Р.**

13.06.23 № 676

На № от

Уважаемая Альфия Равильевна!

На Ваш запрос исх. №178 от 09.06.2023г. (Вх.946 от 09.06.2023г.) АО «Кузнецкмежрайгаз» сообщает информацию о технических условиях на присоединение к сетям газоснабжения.

Имеется техническая возможность газоснабжения, запрашиваемого Вами объекта:

- Объекта капитального строительства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Кузнецкий район, Большетруевский сельсовета, с.Малый Труев, с кадастровым номером земельного участка 58:14:0170201:75.

Порядок выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2022 г. № 1547 «Об утверждении правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Срок действия технических условий – 3 года со дня заключения договора о подключении;

Срок подключения (технологического присоединения) – от 10 рабочих дней, но не более 4 лет (в зависимости от мероприятий по подключению).

Генеральный директор

Потанов А.Ю.

580 м²

400 м²

Исп. Красноборова А.А.
2-31-36



Кузнецкое производственное отделение
филиала публичного акционерного общества
«Россети Волга» - «Спецавтомат»

442514, г. Кузнецк, ул. Революционная, 17
Тел.: (84157) 7-19-51 Служ. (84157) 7-12-70
E-mail: otkrytkab@kuznetz.povolga.ru

№ 22.06.2013 от 20/06/2013/1159

Начальнику отдела – главному
архитектору
администрации Кузнецкого района
А.Р. Ханяевой

Ответ на обращение

Уважаемая Альфия Равильевна!

В ответ на Ваше обращение о технической возможности на присоединение к сетям электроснабжения проектируемых жилых домов, детского дошкольного учреждения на 60 мест, расположенных по адресу: Пензенская область, Кузнецкий район, Большеглушицкий сельсовет, с. Малый Труев, на земельном участке с кадастровым номером 58:14:0170201:75 сообщаем следующее:

Имеется возможность подключения выше перечисленных объектов от сетей ПАО «Россети Волга» к ВЛ 10 кВ №7 Татарский Канадей ПС 110 кВ Еклашево и ВЛ 10 кВ №16 Малый Труев ПС 110 кВ Еклашево.

В соответствии с «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».

Подать заявку на технологическое присоединение, а также ознакомиться с перечнем документов, необходимым для заключения договора технологического присоединения, возможно на портале электросетевых услуг <http://portal-tp.ru>.

И.О. директора производственного отделения
Главный инженер производственного отделения

С.В. Никитин

Исп.: Адамов К.Н.
Тел.: (84157) 72649



**АДМИНИСТРАЦИЯ
БОЛЬШЕТРУЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
КУЗНЕЦКОГО РАЙОНА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Отдел архитектуры
Кузнецкого района
Пензенской области

Прудная ул, д. 32, с. Большой Труев Кузнецкий район
Пензенская область, 442509
Тел. (8-841-57) 54-1-98, факс (8-841-57) 54-1-98
E-mail: btrovev@mail.ru

от 23.06.2023 № 115
На № 176 от 08.06.2023

Администрация Большетруевского сельсовета Кузнецкого района Пензенской области сообщает, что технических возможностей на присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения проектируемых жилых домов в количестве: 4 шт — ИЖС, каждый общей площадью по 149,68 м², 2 этажа; 1-блокированный дом на 3 секции, каждая секция ПЛОЩАДЬЮ 118,91 м², 2 этажа; 8- блокированных дома по 2 секции, каждая секция общей площадью по 136,29 м², 2 этажа; 30-блокированных дома по 4 секции, каждая секция общей площадью по 118,91 м², 2 этажа; а также детского дошкольного учреждения на 60 мест, расположенных по адресу: Пензенская область, Кузнецкий район, Большетруевский сельсовет, с. Малый Труев, на земельном участке с кадастровым номером 58: 14:0170201 : 75 не имеется.

И.о.главы администрации
Большетруевского сельсовета



М.Х.Мустафин

Приложение 2

Предварительный план-график выполнения мероприятий, связанных со строительством, реконструкцией объектов капитального строительства*

№ 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 общей площади:	0	3550	3550	3550	3550	3690	17890	Строительство планируется за счет средств застройщика
	МКД	0	0	0	0	0	0	0	
	Блокированная застройка	0	3400	3400	3400	3400	3541,4	17141,4	36 домов блокированной застройки
	ИЖС	0	150	150	150	150	148,5	748,5	5 индивидуальных жилых домов
2	Количество жителей								
2.1	Количества новых жителей по годам, чел.	0	104	105	105	105	105	524	
3	Строительство социальных объектов								
В области образования									
3.1	Динамика потребности мест в ДОУ, мест	0	10	20	30	40	53	53	Для планируемого населения 524 человека
	Количество и мощность объектов, ед./мест	0	0	0	0	0	1/60 мест	1/60 мест	
	Обязательства по строительству объектов, ед./мест	0	0	0	0	0	1/60 мест	1/60 мест	Строительство планируется за счет средств застройщика
3.2	Динамика потребности мест в СОШ, мест	0	19	19	19	19	94	94	Для планируемого населения 524 человека
	Количество и мощность объектов, ед./ мест	0	0	0	0	0	0	0	Предоставление мест в СОШ с. М. Труев и с. Б. Труев за счет резерва мощностей
	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	0	204	204	204	204	1020	1020	Для планируемого населения 524

	плоскостных спортивных сооружениях для занятия физкультурой и массовым спортом, кв.м								человека
	Количество и мощность объектов, ед./ кв.м	0	0	0	0	0	1/1410	1/1410	
	Обязательства по строительству объектов, ед./ кв.м	0	0	0	0	0	1/1410	1/1410	Строительство планируется за счет средств застройщика
В области здравоохранения									
3.4	Динамика потребности в поликлиниках, амбулаториях, ФАПах, количество посещений	0	1	4	6	8	10	10	Для планируемого населения 524 человека
	Количество объектов, ед./ количество посещений	0	0	0	0	0	0	0	Обеспечение за счет существующей амбулатории в с. М. Труев
	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 торговой площади	0	10	20	30	40	53	53	
	Количество объектов торговли, ед./ кв.м торговой площади	0	0	0	0	0	1/100	1/100	
	Обязательства по строительству объектов, ед./ кв.м торговой площади	0	0	0	0	0	1/100 кв.м	1/100 кв.м	Строительство планируется за счет средств застройщика
Контрольно-пропускной пункт									
4.3	Количество объектов, ед.	0	0	0	0	0	1	1	
	Обязательства по	0	0	0	0	0	1	1	Строительство планируется за счет

[illegible]

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В С. МАЛЫЙ ТРУЕВ БОЛЬШЕТРУЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
КУЗНЕЦКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА 58:14:0170201:75**

ЧАСТЬ 2
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)

Местоположение территории в границах населенного пункта



Земельный участок с кадастровым номером
58:14:0170201:75;
Площадь 10,2 га



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы единицы административно-территориального деления

----- населенного пункта

□ границы территории с. Малый Труев, подлежащей комплексному развитию

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

10,2 га

ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ
ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

ТЕРРИТОРИЯ КРТ

расположена по адресу:

Пензенская область, с. Малый Труев и состоит из одного участка.

Общая площадь территории КРТ: 102 000 кв. м

Перечень земельных участков, расположенных в границах КРТ

1	земельный участок 58:14:0170201:75	102 000 кв.м
---	---------------------------------------	--------------

Объекты социального обслуживания, расположенные на прилегающих территориях

	Дошкольная образовательная организация
	Общеобразовательная организация
	Дом культуры с библиотекой
	Магазин продуктов
	Мечеть
	Кладбище
	Врачебная амбулатория
	Спортивная площадка, хоккейная коробка

Мечеть



Начальная школа-детский сад



Спортивная площадка



Зоны с особыми условиями использования территории

- охранная зона объектов газораспределительной сети, межпоселковый газопровод высокого давления (58:14-6.36)
- охранная зона электросетевого комплекса (10-6-0,4 кВ) (58:14-6.46)
- ориентировочная санитарно-защитная зона
- ориентировочная охранная зона линии связи

Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ (образование и здравоохранение)

Объекты социального обслуживания, расположенные на прилегающих территориях

	Дошкольная образовательная организация
1	Дошкольные группы при МБОУ СОШ имени полного кавалера ордена Славы Аббяса Халилулловича Измайлова
2	Детский сад при филиале МБОУ СОШ имени полного кавалера ордена Славы Аббяса Халилулловича Измайлова
	Общеобразовательная организация
3	МБОУ СОШ имени полного кавалера ордена Славы Аббяса Халилулловича Измайлова
4	Филиал МБОУ СОШ имени полного кавалера ордена Славы Аббяса Халилулловича Измайлова- начальная школа
	Врачебная амбулатория
5	Врачебная амбулатория (ВА) с. Малый Труев

СОШ им. Измайлова

Расстояние до КРТ: 1,9 км
Проектная наполняемость - 640 чел.
Фактическая наполняемость - 245 чел.

Филиал МОШ им. Измайлова

Расстояние до КРТ: 1,0 км
Проектная наполняемость - 70 чел.
Фактическая наполняемость - 46 чел.

Врачебная амбулатория

Расстояние до КРТ: 1,0 км
Мощность - 15 посещений в смену



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории с. Труев, подлежащей комплексному развитию
- радиус пешеходной доступности ДОУ (500 м для сельской местности)
- радиус пешеходной доступности амбулатории, поликлиники (1000 м)
- расстояние СОШ до КРТ, км (транспортная доступность 15/30 мин для сельской местности)

Фотофиксация существующей территории

Точки фотофиксации



Точка фотофиксации 1



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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

 границы территории с. Малый Труев, подлежащей комплексному развитию

 границы земельных участков
в соответствии с данными ЕГРН

ТЕРРИТОРИЯ КРТ
расположена по адресу:
Пензенская область, с. Малый Труев и
состоит из одного участка.
Общая площадь территории КРТ:
102 000 кв. м

расположена по адресу:
Пензенская область, с. Малый Труев и
состоит из одного участка.

Пензенская область, с. Малый Труев и состоит из одного участка.

Общая площадь территории КРТ:
102 000 кв. м

Объекты коммунальной инфраструктуры

 пункт редуцирования газа (ПРГ)

 трансформаторная подстанция

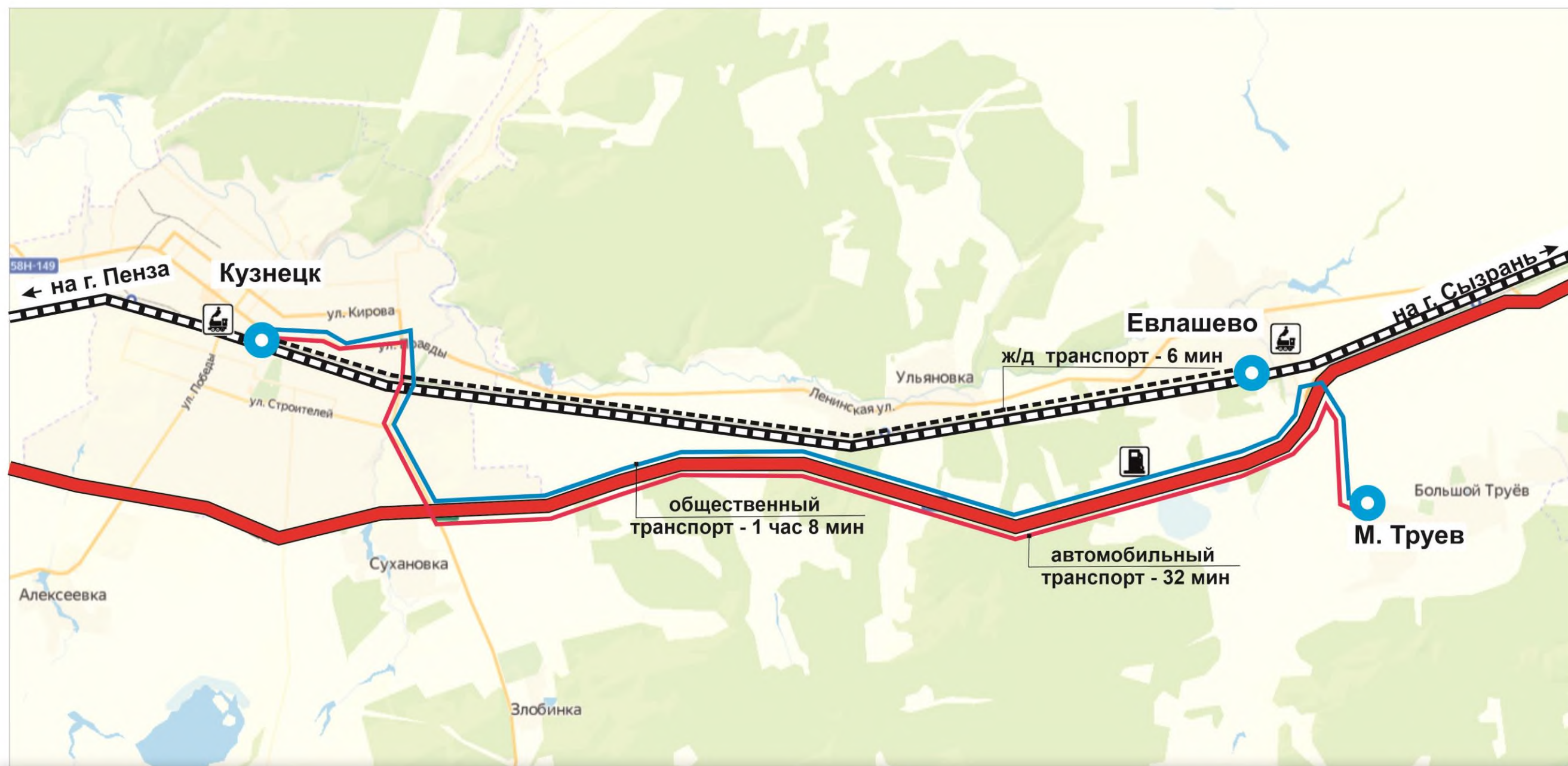
газопровод высокого давления

— линии электропередачи

— водопровод

— ЛИНИЯ СВЯЗИ

Схема транспортного обслуживания территории (внешние транспортные связи)



Условные обозначения:

- автомобильная дорога федерального значения
- железная дорога общего пользования

- (25 км) 32 мин на автомобильном транспорте до г. Кузнецк
- (25 км) 1 час 8 мин на общественном транспорте до г. Кузнецк

- (16 км) 6 мин на ж/д транспорте до г. Кузнецк от р.п. Евлашево
- автозаправочная станция
- железнодорожная станция

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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 границы территории с. Малый Труев подлежащей комплексному развитию

 граница населенного пункта

 дороги местного значения

 линии движения общественного транспорта

 дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта

Объекты коммунальной инфраструктуры

 остановочный пункт



**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В С. МАЛЫЙ ТРУЕВ БОЛЬШЕТРУЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
КУЗНЕЦКОГО РАЙОНА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА 58:14:0170201:75**

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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

границы территории с. Малый Труев, предлагаемой к комплексному развитию

существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет

Объекты капитального строительства

- планируемые индивидуальные жилые дома
- планируемые блокированные жилые дома на 2 секции
- планируемые блокированные жилые дома на 4 секции
- планируемые объекты образования

Иные условные обозначения

- планируемые автомобильные проезды
- планируемые пешеходные проходы
- планируемые открытые автомобильные стоянки, количество машиномест
- планируемые спортивные площадки
- 1** номер объекта на схеме

Оздоровительный бассейн



10,2 га
ОБЩАЯ
ПЛОЩАДЬ
ТЕРРИТОРИИ

Планируемое дошкольное образовательное учреждение



Организация спортивных и игровых площадок

Экспликация планируемых зданий и сооружений

Объекты жилищного строительства					
№ п/п	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь в г.н.с., кв.м	Жилая площадь, кв.м
1	Индивидуальный жилой дом	2	130	221	82
Всего: 5 ед.			650	1105	410
2	Блокированный жилой дом (на 2 секции)	2	200	400	168
Всего: 9 ед.			1800	3600	1512
3	Блокированный жилой дом (на 4 секции)	2	392	784	296
Всего: 27 ед.			10584	21168	7992
Итого: 41 ед.			13034	25873	9914

Объекты социальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь в г.н.с., кв.м	Мощность, мест
4	Дошкольное образовательное учреждение	2	590,4	1180,8	60

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



Условные обозначения:

Границы

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

Планируемые элементы планировочной структуры

-  квартал жилой застройки

Иные условные обозначения

-  номер элемента планировочной структуры*

10,2 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. Малый Труев, предлагаемой к комплексному развитию
- существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
- образуемые земельные участки

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

- первая очередь

Иные условные обозначения

- зу 1 условный номер образуемого земельного участка*



Примечания:

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



Объемно-пространственные решения планируемой застройки

Открытый оздоровительный бассейн,
поле для минифутбола

Дома блокированной застройки
четырехсекционные

Дома блокированной застройки
двухсекционные

Индивидуальные
жилые дома



Контрольно-пропускной пункт
с магазином и фудкортом

Детское дошкольное учреждение
на 60 мест

Объекты жилищного строительства					
№ п/п	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь в г.н.с., кв.м	Жилая площадь, кв.м
1	Индивидуальный жилой дом	2	130	221	82
Всего: 5 ед.			650	1105	410
2	Блокированный жилой дом (на 2 секции)	2	200	400	168
Всего: 9 ед.			1800	3600	1512
3	Блокированный жилой дом (на 4 секции)	2	392	784	296
Всего: 27 ед.			10584	21168	7992
Итого: 41 ед.			13034	25873	9914



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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы

- границы территории с. Малый Труев, предлагаемой к комплексному развитию существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
- границы населенного пункта

Иные условные обозначения

- существующие автомобильные дороги местного значения
- планируемые автомобильные проезды
- планируемые пешеходные проходы
- планируемые открытые автомобильные стоянки, количество машино-мест
- линии движения общественного транспорта

существующий остановочный пункт

- существующий остановочный пункт
- дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта

Мероприятия, предусмотренные документами территориального планирования:

- реконструкция дороги местного значения

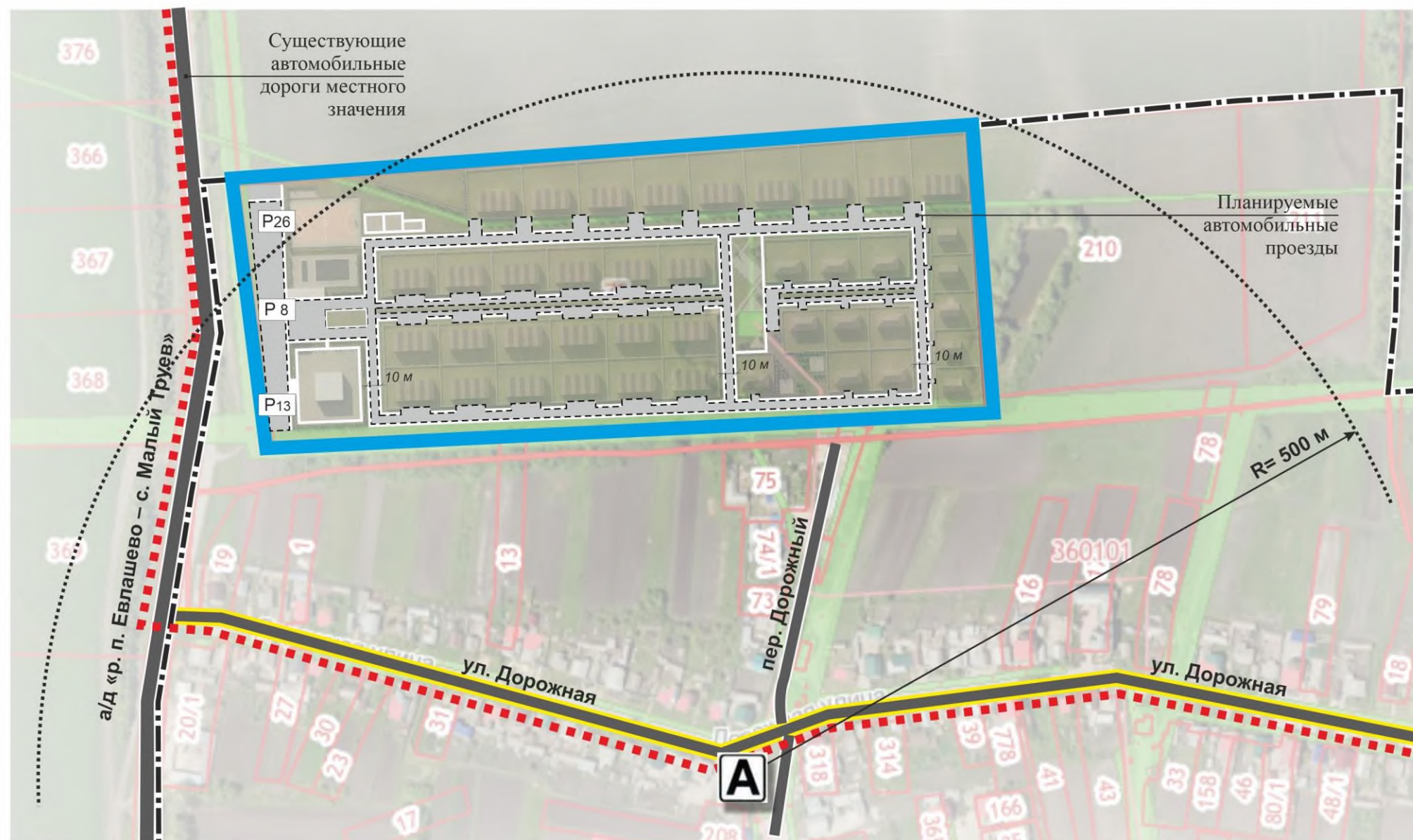




Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы

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

Планируемые объекты социального обслуживания

- учреждение дошкольного образования на 60 мест
- общественное здание многофункционального назначения с магазином, кафе, административными помещениями ТСЖ и контрольно-пропускным пунктом

Иные условные обозначения

- площадка отдыха взрослого населения
- площадка для детей дошкольного и школьного возраста
- площадка для занятий физкультурой
- площадка для хозяйственных целей
- 1 номер объекта на схеме



Экспликация планируемых зданий и сооружений

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	590,4	1180,8	60 мест/ 15 рабочих мест
2	Общественное здание многофункционального назначения с магазином, кафе, административными помещениями ТСЖ и контрольно-пропускным пунктом	1-2	553	928	19 рабочих мест

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

ТАУНХАУСЫ



27 домов
544 м²
432 жителя
14688 м²



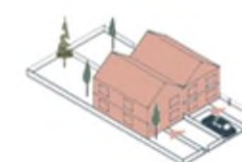
ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ТАУНХАУСА



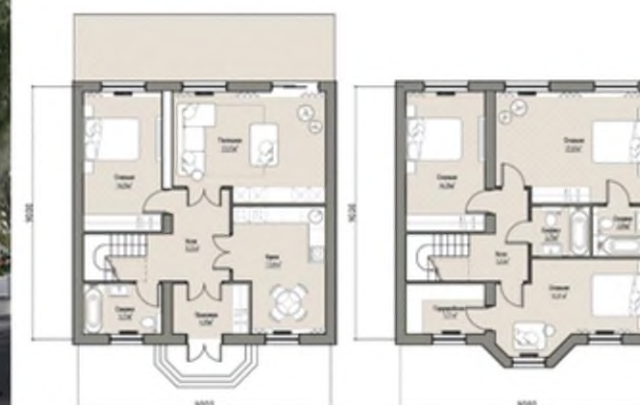
ТАУНХАУСЫ



9 домов
272,6 м²
72 жителя
2453,4 м²



ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ТАУНХАУСА



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА



5 домов
149,7 м²
20 жителей
748,5 м²



ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ



АНАЛОГОВЫЙ РЯД АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА

