



МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

от 07 12 2023 № 591/04

г. Пенза

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в городе Кузнецке 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 городе Кузнецке Пензенской области, общей площадью 10 га.

2. Реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в городе Кузнецке 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 городе Кузнецке Пензенской области 5 лет – с момента заключения договора о КРТ;

3.2. сведения о местоположении и границах незастроенной территории, расположенной в городе Кузнецке 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 городе Кузнецке 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 городе Кузнецке Пензенской области, согласно приложению 3 к настоящему приказу.

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

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

Министр

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned between the word 'Министр' and the name 'А.П. Итальянцев'.

А.П. Итальянцев

СВЕДЕНИЯ
о местоположении и границах незастроенной территории, расположенной в
городе Кузнецке Пензенской области



 - границы территории г. Кузнецк, подлежащей комплексному развитию

Каталог координат поворотных точек границ незастроенной территории,
расположенной в городе Кузнецке Пензенской области
(система координат МСК-58 (зона 2))

Координаты земельного участка с кадастровым номером 58:14:0080301:850

Номер поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1	371624,69	2336427,2
2	371612,06	2336464,91
3	371252,21	2336504,42
4	371304,9	2336330,27
1	371624,69	2336427,2

Координаты земельного участка с кадастровым номером 58:14:0080301:851

Номер поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1	371612,06	2336464,91
2	371591,13	2336527,42
3	371548,57	2336653,21
4	371531,69	2336702,98
5	371528,78	2336715,2
6	371216,98	2336620,86
7	371252,21	2336504,42
1	371612,06	2336464,91

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

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки, рассматриваемая территория расположена в границах территориальных зон: зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), зоны предпринимательства (Д-3).

Градостроительные регламенты вышеперечисленных территориальных зон представлены в таблице 1, 2.

Таблица 1

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-2 в границах КРТ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды использования		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
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	3.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания	3.1.1

	уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
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 граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, прачечные, похоронные бюро).	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3

Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 3.5.1 - 3.5.2</u>	3.5
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 3.6.1 - 3.6.3</u>	3.6
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	4.5
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 5.1.1 - 5.1.7</u>	5.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с <u>кодами 3.1.1, 3.2.3</u>	6.8
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная	8.3

	служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных 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	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
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 встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
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, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные	2.1

	объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами <u>3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3</u> , если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом <u>4.9</u>	2.7.1
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами <u>3.7.1 - 3.7.2</u>	3.7
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	3.7.1
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)	3.7.2
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами <u>3.8.1 - 3.8.2</u>	3.8
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.	3.10.1
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	4.7
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного	4.8

	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Вспомогательные виды использования		
	Размещение индивидуальных гаражей и подсобных помещений	2.1
	Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.1.1
	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, наземных автостоянок.	2.3 2.5 2.6
Коммунальное обслуживание	Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	3.1
Коммунальное обслуживание	Сети, сооружения инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования	3.1
	Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
	Размещение наземных автостоянок	4.9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Среднеэтажная и малоэтажная жилые застройки (коды 2.5; 2.1.1):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий- 20000 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для среднеэтажных жилых зданий - 700 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для малоэтажных жилых зданий - 400 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;

- максимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 8 этажей;
- минимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 5 этажей;
- максимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 32 метра;
- минимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 16 метров.
- максимальная этажность для малоэтажных жилых зданий - 3 этажа;
- минимальная этажность для малоэтажных жилых зданий - 1 этаж;
- максимальная высота малоэтажных жилых зданий - 12 метров;
- минимальная высота малоэтажных жилых зданий - 6,5 метра.

Многоэтажная жилая застройка (код 2.6):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 30000 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 1600 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность - 16 этажей;
- минимальная этажность - 9 этажей;
- минимальная высота - 20 метров;

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1):

- максимальная площадь для вновь предоставляемых участков для жилых домов - 3500 кв.м;
- минимальная площадь участка для индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 60% от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков при строительстве индивидуальных жилых домов - 3 метра; при строительстве на приусадебных участках хозяйственных построек и сараев без содержания животных - 1 метр; при строительстве на приусадебных участках сараев с содержанием животных - 4 метра;

- максимальная этажность - 3 этажа;
- максимальная высота - 12 метров;
- максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа;
- максимальная высота вспомогательных строений - 6 метров.

Для нежилых зданий (коды 2.7; 3.1; 3.1.2; 3.2; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.3; 3.2.4; 3.3; 3.4; 3.4.1; 3.4.2; 3.4.3; 3.5; 3.5.1; 3.5.2; 3.6; 3.6.1; 3.6.2; 3.7; 3.7.1; 3.7.2; 3.8; 3.8.1; 3.10.1; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 4.8; 4.8.1; 4.9; 4.9.1.3; 4.9.1.4; 5.1; 5.1.1; 5.1.2; 6.4; 6.8; 8.3):

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 35000 кв.м;
- минимальная площадь участка для размещения нежилых зданий - 150 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 70% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность - 9 этажей;
- минимальная этажность - 2 этажа;

- максимальная высота - 30 метров;
- минимальная высота - 10 метров.

Хранение автотранспорта (код 2.7.1):

- максимальная площадь земельного участка - 40,0 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка - 20 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;
- предельная высота - 5 метров.

Параметры застройки объектов инженерной инфраструктуры (код 3.1.1) (кроме линейных объектов), в том числе электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения:

- максимальная площадь земельного участка - 35000 кв.м;
- минимальная площадь участка - 1 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 100%;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;
- предельная высота - не подлежит установлению.

На земельные участки (коды 9.3; 12.0; 12.0.1; 12.0.2) действие градостроительного регламента не распространяется.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таблица 2

Градостроительные регламенты территориальной зоны Д-3 в границах КРТ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды использования		
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных <u>кодами 4.1; 4.2; 4.5; 4.4; 4.6; 4.7</u>	4.0
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 <u>кодами 3.1.1 - 3.1.2</u>	3.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания	3.1.1

	уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
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 граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного	3.8

	вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	4.7
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	8.3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3

Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных 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	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
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, 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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
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 встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение;	2.5

	размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
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)	3.7.1
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)	3.7.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для	4.9

	стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (объекты V класса опасности).	6.4
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Вспомогательные виды использования		
	Размещение индивидуальных гаражей и подсобных помещений	2.1
	Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.1.1
	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, наземных автостоянок.	2.3 2.5
Коммунальное обслуживание	Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники.	3.1
Коммунальное обслуживание	Сети, сооружения инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.	3.1
	Размещение наземных автостоянок	4.9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для нежилых зданий (коды 3.1; 3.1.2; 3.2; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.3; 3.2.4; 3.4; 3.4.1; 3.4.2; 3.4.3; 3.8; 3.8.1; 4.0; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 4.8; 4.8.1; 4.9; 4.9.1; 4.9.1.1; 4.9.1.2; 4.9.1.3; 4.9.1.4; 6.3; 6.4; 6.6; 6.8; 8.3):

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 35000 кв.м;

- минимальная площадь участка для размещения нежилых зданий - 150 кв.м;

- размеры земельного участка не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 40% от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;

- максимальная этажность - 5 этажей;

- минимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - 18 метров;

- минимальная высота - 6,5 метра.

Многоэтажная жилая застройка (код 2.6):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 30000 кв.м;

- минимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 1600 кв.м;

- размеры земельного участка не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;

- максимальная этажность - 16 этажей;

- минимальная этажность - 9 этажей;

- минимальная высота - 20 метров;

Среднеэтажная, малоэтажная и блокированная жилые застройки (коды 2.1.1;

2.3; 2.5):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 20000 кв.м;

- минимальная площадь земельного участка для среднеэтажных жилых зданий - 700 кв.м;

- минимальная площадь земельного участка для малоэтажных и блокированных жилых зданий - 400 кв.м;

- размеры земельного участка не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;

- максимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 8 этажей;

- минимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 5 этажей;

- максимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 32 метра;

- минимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 18 метров.

- максимальная этажность для малоэтажных и блокированных жилых зданий

- 3 этажа;

- минимальная этажность для малоэтажных и блокированных жилых зданий

- 1 этаж;

- максимальная высота малоэтажных и блокированных жилых зданий - 12 метров;

- минимальная высота малоэтажных и блокированных жилых зданий - 6,5 метра.

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1):

- максимальная площадь для вновь предоставляемых участков для жилых домов - 3500 кв.м;

-минимальная площадь участка для индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м;

-при объединении земельных участков, находящихся в собственности - по факту;

-размеры земельного участка не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 60% от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков при строительстве индивидуальных жилых домов - 3 метра; при строительстве на приусадебных участках хозяйственных построек и сараев без содержания животных - 1 метр; при строительстве на приусадебных участках сараев с содержанием животных - 4 метра;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 12 метров;

- максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа;

- максимальная высота вспомогательных строений - 6 метров.

Хранение автотранспорта (код 2.7.1):

- максимальная площадь земельного участка - 40,0 кв.м;

- минимальная площадь земельного участка - 20 кв.м;

-размеры земельного участка не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 100%;

- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;

- предельная высота - 5 метров.

Параметры застройки объектов инженерной инфраструктуры (код 3.1.1) (кроме линейных объектов), в том числе электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения:

- максимальная площадь земельного участка - 35000 кв.м;

- минимальная площадь участка - 1 кв.м;

-размеры земельного участка не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 100%;

- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;

- предельная высота - не подлежит установлению.

На земельные участки (код 9.3; 12.0; 12.0.1; 12.0.2) действие градостроительного регламента не распространяется.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - 5.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приложение 3
к приказу
Министерства градостроительства
и архитектуры
от 07.12.2023 № 591/07



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Россия, г. Пенза, ул. Суворова, 156
Тел. 8(8412) 22-25-85, e-mail: mingrad58@yandex.ru

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

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ
В ГОРОДЕ КУЗНЕЦК В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА 58:14:0080301:6**



Пенза 2023

Содержание

Содержание	1
Состав материалов	3
1. Существующее положение	4
1.1. Краткое описание территории, в т.ч. сведения о существующих сносимых и сохраняемых ОКС жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в т.ч. этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых ОКС сносимых (расселяемых) и сохраняемых).....	4
1.2. Описание существующих систем социального обслуживания населения, в т.ч. сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования и здравоохранения), расположенных в границах территории комплексного развития и/или в нормативной территориальной доступности (проектной мощности и фактической заполняемости, существующем профиците при наличии).....	5
1.3. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов	7
1.4. Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)	8
1.5. Сведения о наличии градостроительных ограничений и характеристики зон с особыми условиями использования территорий	9
2. Предложения по комплексному развитию территории	10
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).....	10
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	13
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	15
2.4. Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития .	30
2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования	30
2.6. Предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов)	32
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	36
Приложение 1	38
ЧАСТЬ 2	47

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ)	47
ЧАСТЬ 3	55
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)	55

Состав материалов

Мастер-план комплексного развития территории в городе Кузнецк 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 южной части Кузнецкого городского округа, в границах г. Кузнецк Пензенской области и состоит из одного участка общей площадью 97 000 кв. м в границах земельного участка с кадастровым номером 58:14:0080301:6. Участок расположен примерно 70м по направлению на восток от жилого дома № 50 по ул. Победы г. Кузнецка. 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 расположена в границах межрайонного центра системы расселения.

В соответствии с Генеральным планом города Кузнецка Пензенской области, утвержденным решением собрания представителей города Кузнецка от 27.10.21011 №111-45/5 (с последующими изменениями) (далее – Генеральный план г. Кузнецка), на рассматриваемой территории установлены следующие функциональные зоны: жилая зона (см. рисунок 1.1.1).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Кузнецка Пензенской области, утвержденными постановлением администрации города Кузнецка Пензенской области от 27.05.2022 №981 (с последующими изменениями) (далее – Правила землепользования и застройки г. Кузнецка), рассматриваемая территория расположена в границах территориальных зон: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), зона предпринимательства (Д 3) (см. рисунок 1.1.2).



Рисунок 1.1.1



Рисунок 1.1.2

Рассматриваемая территория расположена примерно в 1,0 км от железнодорожной магистрали Москва-Куйбышев и в 2,1 км от автомобильной дороги федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск.

Территория участка граничит:

- с востока – со свободным от застройки земельным участком;
- с юга – со свободным от застройки земельным участком;
- с севера – с индивидуальной жилой застройкой ул. Строителей;
- с запада – со среднеэтажной жилой застройкой по ул. Победы.

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 муниципального образования город Кузнецк 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

Таблица №2.1				
№ п/п	Наименование	Местоположение	Краткая характеристика объекта	Территориальная доступность/ Фактическое расстояние до планируемой застройки
Дошкольное образование				
1	Отсутствуют			
Общее образование				
1	МБОУ СОШ №6 города Кузнецка им. Кузнецан-защитников Донбасса	г. Кузнецк, ул. Октябрьская, 64	Проектная мощность – 800 мест; фактическая наполняемость – 458 мест; Резерв - 342 места	Пешеходная доступность 750м/ Фактическое расстояние 0,6 км
2	МБОУ СОШ №15 города Кузнецка	г. Кузнецк, ул. Осипенко, 49а	Проектная мощность – 750 мест; фактическая наполняемость – 881 место; Дефицит - 131 место	Пешеходная доступность 750м/ Фактическое расстояние 0,3 км
Здравоохранение				
1	Врачебная амбулатория №1 Поликлиники №2	г. Кузнецк, ул. Победы, 7	Посещений в смену - 20	Пешеходная доступность 1000м/ Фактическое расстояние 0,8 км
2	Врачебная амбулатория №2 Поликлиники №2	г. Кузнецк, ул. Маяковского, 45	Посещений в смену – 20	Пешеходная доступность 1000м/ Фактическое расстояние 0,9 км
3	Педиатрическое отделение поликлиники № 2	г. Кузнецк, ул. Осипенко, 49	Посещений в смену - 100	Пешеходная доступность 1000м/ Фактическое расстояние 0,7 км
4	Аптека «Фарма люкс»	г. Кузнецк, ул. Осипенко,59	-	Пешеходная доступность 800м/ Фактическое расстояние 0,6 км
5	Аптека «Магнит аптека»	г. Кузнецк, ул. Победы,17	-	Пешеходная доступность 800м/ Фактическое расстояние 0,6 км
6	Аптека «Плюс»	г. Кузнецк, ул. Леваневского,46	-	Пешеходная доступность 800м/ Фактическое расстояние 0,9 км

На территории г. Кузнецка в радиусе транспортной доступности (в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Кузнецка, утвержденными постановлением администрации г. Кузнецка от 03.12.2021 №1776, далее-МНГП г. Кузнецка) от рассматриваемой территории также расположены:

Организации дополнительного образования детей:

- МБОУ ДО «Детская школа искусств»;
- МБОУ ДО ДШИ «Вдохновение»;
- МБОУ ДО «Станция юных натуралистов»;
- МБОУ ДО «Центр детского творчества»;
- МБОУ ДО «Детский (подростковый) центр «Росток»;
- МБОУ ДО «Детско- юношеская спортивная школа № 1 имени Анатолия Михайловича Хромченко»;

- МБОУ ДО «Детско- юношеская спортивная школа № 2 города Кузнецка»;
- МБОУ ДО «ДМШ №1»;
- МБОУ ДО «Детская художественная школа».

Учреждения культуры и досуга:

- центральная библиотека; библиотеками № 5, № 9;
- дом культуры «Рассвет».

Объекты физической культуры и спорта:

- плавательные бассейны «Парус», «Нептун»;
- стадион с трибунами «Рубин»;
- спортивные площадки;
- спортивные залы при общеобразовательных учреждениях МБОУ СОШ №6, МБОУ СОШ №15;
- спортивный комплекс с крытым ледовым катком «Арена».

Ближайшая пожарная часть ПЧ № 6 находится на расстоянии 3,2 км от рассматриваемой территории.

Дислокация ПЧ № 6 обеспечивает время прибытия первого подразделения к месту вызова в течение 10 минут (в соответствии с требованиями статьи 76 Федерального закона № 123-ФЗ).

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

Водоснабжение (на основании данных Генерального плана г. Кузнецка)

В границах территории развития объекты и сети водоснабжения отсутствуют.

Основным источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения г. Кузнецка являются артезианские скважины подземных водоносных горизонтов.

Всего в г.Кузнецке обеспечено водой - 91,47% населения.

Не охвачены централизованными сетями водоснабжения жилые дома в микрорайонах Взлетный, Взлетный 1, Взлетный 2.

Износ водопроводных сетей в среднем составляет 57%.

Водоотведение (на основании данных Генерального плана г. Кузнецка)

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

Система водоотведения города Кузнецка характеризуется следующим образом: на балансе МУП «Горводоканал» находятся 5 канализационных насосных станций и главная канализационная насосная станция очистных сооружений. Протяженность канализационных сетей составляет 96,97 км.

Канализационно-насосные станции (КНС):

- КНС «Дом ребенка» (ул. Заводская) - 300 куб. м/сут;
- КНС «133 квартал» (ул. Победы) - 600 куб. м/сут;
- КНС (ул. Рабочая - ул. Пролетарская) - 1200 куб. м/сут;
- КНС «Дружба» - 300 куб. м/сут;
- ГКНС (с.Поселки - КНС ул.Республики, 188 – 300 куб. м/сут.) – 15000 куб. м/сут., полная мощность – 50000 куб. м/сут.

Городские очистные сооружения канализации (ГОСК) – проектная мощность 50000 куб.м/сут.

Очистные сооружения, входящие в состав МУП «Горводоканал» предназначены для очистки сточных вод путем механической и биологической очистки. По водоотведению установленная пропускная способность очистных сооружений - 50 тыс.куб. м/сут. Напорный коллектор очистных сооружений состоит из 2-х участков по 700 м каждый, с диаметром трубы 600 мм. Внутренние канализационные сети очистных сооружений имеют протяженность 3000 м.

Всего в г.Кузнецке канализовано 49,44% населения.

Теплоснабжение (на основании данных Генерального плана г. Кузнецка)

В границах территории развития источники централизованного теплоснабжения отсутствуют.

Теплоснабжение жилой и общественной застройки на территории города осуществляется по смешанной схеме. Основная часть многоквартирного жилого фонда, крупные общественные здания, некоторые производственные и коммунально-бытовые предприятия подключены к централизованной системе теплоснабжения, в которой в качестве источника используется Кузнецкая ТЭЦ-3 с комбинированной выработкой тепловой и электрической энергии.

Для обеспечения небольших тепловых нагрузок удаленных потребителей города применяется децентрализованная система теплоснабжения на базе газовых котельных малой мощности и индивидуальных теплогенераторов (ИТГ). Индивидуальная жилая застройка, а также часть мелких общественных и коммунально-бытовых потребителей оборудованы автономными газовыми теплогенераторами. Для горячего водоснабжения указанных потребителей используются проточные газовые водонагреватели, двухконтурные отопительные котлы и электрические водонагреватели.

По данным МУП «Гортеплосеть» к централизованной системе подключено около 55 % тепловой нагрузки потребителей города. Из этой величины 93,62% тепловой нагрузки обеспечивается ТЭЦ-3, остальную нагрузку 6,38% покрывают мелкие котельные.

Газоснабжение (на основании данных Генерального плана г. Кузнецка)

В соответствии с письмом АО «Кузнецкмежрайгаз» по западной границе территории развития проходит существующий газопровод высокого давления (Приложение 1).

Газоснабжение потребителей г. Кузнецка осуществляется с выходных сетей газораспределительной станции ГРС «Кузнецк» (ГРС-96) производительностью 140 тыс. куб. м/час, расположенной в 3,0 км юго-западнее от участка КРТ.

Подпитка газораспределительной сети г. Кузнецка осуществляется через газорегуляторные пункты (ГРП, ШГРП).

Электроснабжение (на основании данных Генерального плана г. Кузнецка)

В границах территории развития объекты и сети электроснабжения отсутствуют.

В соответствии с письмом АО «Горэлектросеть» (Приложение 1) вблизи от участка КРТ проходит существующая линия ВЛ-0,4 кВ. Свободная мощность данной линии электропередачи отсутствует.

Связь (на основании данных Генерального плана г. Кузнецка)

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

Вблизи границы КРТ по ул. Победы, 56А, примерно в 150 метрах на юго-запад расположена автоматическая телефонная станция (монтированная емкость – 4032) с резервом номеров.

На территории города Кузнецка предоставляется услуга интерактивного ТВ по существующим сетям FTTB и ADSL, при необходимости по сетям FTTB возможно подключение конвертеров для обеспечения проводного вещания.

Емкость существующей местной телефонной сети 23,1 тыс. номеров.

Сети связи проложены, в основном, в телефонной канализации.

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. Строителей и ул. Победы по которым обеспечен доступ к автомобильной дороге федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск, автодорогам регионального значения «г. Кузнецк - с. Марьевка – с. Индерка», «Подъезд к г. Кузнецку западный», «г. Кузнецк – с. Неверкино» и железнодорожной магистрали Москва-Куйбышев.

В настоящий момент ул. Строителей 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.

Ул. Победы 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.

Участок КРТ расположен в пешеходной доступности (макс. 800 м) до существующих остановок общественного транспорта «Магазин Стрела», «По требованию» по ул. Строителей и «Детский сад № 23» по ул. Победы. Номера муниципальных маршрутов, осуществляющих остановку на данных остановочных пунктах: 55,56, 274, 277, 283, 292, 297, 2а, 289.

Транспортная доступность железнодорожной станции Кузнецк составляет примерно 5 минут и находится на расстоянии 2,3 км от участка КРТ. Время в пути (согласно расписанию движения поездов) до областного центра г. Пенза – 2 часа.

Транспортная доступность автовокзала Кузнецк составляет примерно 7 минут и находится на расстоянии 2,5 км от участка КРТ. Время в пути (согласно расписанию движения автобусов) до областного центра г. Пенза – 3 часа 50 минут.

Для заправки автотранспорта жидким моторным топливом ближайшая автозаправочная станция расположена по ул. Строителей в 0,2 км от участка КРТ.

Объекты транспортной инфраструктуры, расположенные на прилегающих к КРТ территориях, отображены на листе графических 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	Реестровый номер в соответствии со сведениями ЕГРН
Охранная зона объектов газораспределительной сети - Пензенская область, г. Кузнецк, от ул. Парковая до ГРП №7 и ГРУ котельной Кузмашзавода	Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»	2 метра с каждой стороны газопровода	58:00-6.293

В соответствии с Генеральным планом г. Кузнецка по территории, планируемой к развитию, предлагается прокладка сетей напорной канализации. Прокладку сетей следует выполнять с учетом требований нормативных документов при соблюдении зон минимально-допустимых расстояний до зданий и сооружений.

2. Предложения по комплексному развитию территории

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

Мастер-планом предусматривается строительство квартала комплексной индивидуальной жилой застройки, нормативно обеспеченного улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной инфраструктуры, требуемыми площадками благоустройства.

Предусмотрено размещение 60 жилых домов, 1 общественного здания многофункционального назначения со встроенным дошкольным образовательным учреждением, магазином, административными помещениями ТСЖ и контрольно-пропускным пунктом. Типология застройки – типовые индивидуальные жилые дома с количеством надземных этажей не более чем три с приусадебными земельными участками.

Планируемая численность населения – 240 человек;

Плотность населения – 25 чел/га;

Жилищная обеспеченность – 37,4 кв м/чел.

В соответствии со Стандартом освоения свободных территорий плотность застройки жилого квартала в малоэтажной модели принимается от 1500 до 16000 кв. м/га. В данном проекте плотность застройки жилого квартала равна 1585 кв. м/га.

В соответствии с СП-42-13330-2016 коэффициент застройки жилой зоны принимается равным 0,2. В данном проекте коэффициент застройки равен 0,16.

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

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

Перечень и технико-экономические показатели планируемых объектов 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	2/ 2	137	149,7	82	221	4
	ИТОГО, 60 ед.	-	8220	8982	4920	13260	240

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, кв. м	Мощность, мест
1	Общественное здание многофункционального назначения: - дошкольное образовательное учреждение; - магазин; - административные помещения ТСЖ; - контрольно-пропускной пункт	1	400	550	550	25 мест/ 5 рабочих мест
			30			3 рабочих места
			36			5 рабочих мест
			36			2 рабочих места
	ИТОГО, 1 ед.	-	502	550	550	25 мест/ 15 рабочих мест

Таблица 2.1.3

Информация об элементах планировочной структуры

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры*	Площадь, га	Описание элементов планировочной структуры	Расчетная плотность застройки, кв. м/га
1	Квартал жилой застройки	6,7 (67539 кв.м)	Индивидуальная жилая застройка (индивидуальные жилые дома с количеством надземных этажей не более чем три с приусадебными земельными участками, детский сад, общественное здание)	1585
2	Улично-дорожная сеть	1,7 (17604 кв.м)	Автомобильные дороги, проезды, пешеходные тротуары, объекты инженерной инфраструктуры	-
3	Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети)	0,7 (7527 кв.м)	Благоустройство территории, озеленение	-
* В соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр (с последующими изменениями) «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»				

Перечень образуемых земельных участков представлен в таблице 2.2.1.

Перечень образуемых земельных участков

13

		жилищного строительства	гаража и хозяйственных построек
зу 57	1017	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек
зу 58	1017	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек
зу 59	1017	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек
зу 60	1017	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома, гаража и хозяйственных построек
зу 61	6519	4.4 Магазины	Размещение объектов торговли
Улично-дорожная сеть			
зу 62	17604	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение автомобильных дорог, проездов, пешеходных тротуаров, объектов инженерной инфраструктуры
Территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети)			
зу 63	852	12.0.2 Благоустройство территории	Размещение элементов озеленения, благоустройства
зу 64	719		
зу 65	1822		
зу 66	2067		
зу 67	2067		

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 территориальных зон: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), зона предпринимательства (Д-3) (см. рисунок 1.1.2).

Градостроительные регламенты вышеперечисленных территориальных зон представлены в таблицах 2.3.1, 2.3.2

Таблица 2.3.1

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-2 в границах КРТ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды использования		
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
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	3.1

Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
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 граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, химчистки, прачечные, похоронные бюро).	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции	3.4.1

	донорства крови, клинические лаборатории)	
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	4.5
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Обеспечение занятий спортом в	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и	5.1.2

помещениях	сооружениях	
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	8.3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных 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	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
Многэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей	2.6

	площади дома	
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 встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
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, 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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
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)	3.7.1
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)	3.7.2
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или	3.8.1

	оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.	3.10.1
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	4.7
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
	Вспомогательные виды использования	
	Размещение индивидуальных гаражей и подсобных помещений	2.1
	Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.1.1
	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, наземных автостоянок.	2.3 2.5 2.6
Коммунальное обслуживание	Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	3.1

Коммунальное обслуживание	Сети, сооружения инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования	3.1
	Размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.	4.3
	Размещение наземных автостоянок	4.9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Среднеэтажная и малоэтажная жилые застройки (коды 2.5; 2.1.1):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 20000 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для среднеэтажных жилых зданий - 700 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для малоэтажных жилых зданий - 400 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 8 этажей;
- минимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 5 этажей;
- максимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 32 метра;
- минимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 16 метров.
- максимальная этажность для малоэтажных жилых зданий - 3 этажа;
- минимальная этажность для малоэтажных жилых зданий - 1 этаж;
- максимальная высота малоэтажных жилых зданий - 12 метров;
- минимальная высота малоэтажных жилых зданий - 6,5 метра.

Многоэтажная жилая застройка (код 2.6):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 30000 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 1600 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность - 16 этажей;
- минимальная этажность - 9 этажей;
- минимальная высота - 20 метров;

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1):

- максимальная площадь для вновь предоставляемых участков для жилых домов - 3500 кв.м;
- минимальная площадь участка для индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 60% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков при строительстве индивидуальных жилых домов - 3 метра; при строительстве на приусадебных участках хозяйственных построек и сараев без содержания животных - 1 метр; при строительстве на приусадебных участках сараев с содержанием животных - 4 метра;
- максимальная этажность - 3 этажа;
- максимальная высота - 12 метров;
- максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа;
- максимальная высота вспомогательных строений - 6 метров.

Для нежилых зданий (коды 2.7; 3.1; 3.1.2; 3.2; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.3; 3.2.4; 3.3; 3.4; 3.4.1; 3.4.2; 3.4.3; 3.5; 3.5.1; 3.5.2; 3.6; 3.6.1; 3.6.2; 3.7; 3.7.1; 3.7.2; 3.8; 3.8.1; 3.10.1; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 4.8; 4.8.1; 4.9; 4.9.1.3; 4.9.1.4; 5.1; 5.1.1; 5.1.2; 6.4; 6.8; 8.3):

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 35000 кв.м;
- минимальная площадь участка для размещения нежилых зданий - 150 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 70% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность - 9 этажей;
- минимальная этажность - 2 этажа;
- максимальная высота - 30 метров;
- минимальная высота - 10 метров.

Хранение автотранспорта (код 2.7.1):

- максимальная площадь земельного участка - 40,0 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка - 20 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;
- предельная высота - 5 метров.

Параметры застройки объектов инженерной инфраструктуры (код 3.1.1) (кроме линейных объектов), в том числе электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения:

- максимальная площадь земельного участка - 35000 кв.м;
- минимальная площадь участка - 1 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 100%;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;
- предельная высота - не подлежит установлению.

На земельные участки (коды 9.3; 12.0; 12.0.1; 12.0.2) действие градостроительного регламента не распространяется.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таблица 2.3.2

Градостроительные регламенты территориальной зоны Д-3 в границах КРТ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды использования		
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1; 4.2; 4.5; 4.4; 4.6; 4.7	4.0
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования	3.1

	включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
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 граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное	Размещение объектов капитального строительства,	3.4.2

медицинское обслуживание	предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	4.7
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
	Размещение объектов капитального строительства,	

Обеспечение внутреннего правопорядка	необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	8.3
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных 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	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
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, 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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
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 встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1

Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	3.7.1
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)	3.7.2

Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (объекты V класса опасности).	6.4
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции,	6.6

	сборных домов или их частей и тому подобной продукции	
	Вспомогательные виды использования	
	Размещение индивидуальных гаражей и подсобных помещений	2.1
	Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.1.1
	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, наземных автостоянок.	2.3 2.5
Коммунальное обслуживание	Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники.	3.1
Коммунальное обслуживание	Сети, сооружения инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.	3.1
	Размещение наземных автостоянок	4.9

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Для нежилых зданий (коды 3.1; 3.1.2; 3.2; 3.2.1; 3.2.2; 3.2.3; 3.2.4; 3.4; 3.4.1; 3.4.2; 3.4.3; 3.8; 3.8.1; 4.0; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 4.8; 4.8.1; 4.9; 4.9.1; 4.9.1.1; 4.9.1.2; 4.9.1.3; 4.9.1.4; 6.3; 6.4; 6.6; 6.8; 8.3):

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 35000 кв.м;
- минимальная площадь участка для размещения нежилых зданий - 150 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 40% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность - 5 этажей;
- минимальная этажность - 1 этаж;
- максимальная высота - 18 метров;
- минимальная высота – 6,5 метра.

Многоэтажная жилая застройка (код 2.6):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий- 30000 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для жилых зданий - 1600 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка- не более 50% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность - 16 этажей;
- минимальная этажность - 9 этажей;
- минимальная высота - 20 метров;

Среднеэтажная, малоэтажная и блокированная жилые застройки (коды 2.1.1; 2.3; 2.5):

- максимальная площадь земельного участка для жилых зданий- 20000 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для среднеэтажных жилых зданий - 700 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка для малоэтажных и блокированных жилых зданий - 400 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 метра;
- максимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 8 этажей;

- минимальная этажность для среднеэтажных жилых зданий - 5 этажей;
- максимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 32 метра;
- минимальная высота среднеэтажных жилых зданий - 18 метров;
- максимальная этажность для малоэтажных и блокированных жилых зданий - 3 этажа;
- минимальная этажность для малоэтажных и блокированных жилых зданий - 1 этаж;
- максимальная высота малоэтажных и блокированных жилых зданий - 12 метров;
- минимальная высота малоэтажных и блокированных жилых зданий – 6,5 метра.

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1):

- максимальная площадь для вновь предоставляемых участков для жилых домов - 3500 кв.м;
- минимальная площадь участка для индивидуального жилищного строительства - 300 кв.м;
- при объединении земельных участков, находящихся в собственности - по факту;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 60% от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельных участков при строительстве индивидуальных жилых домов - 3 метра; при строительстве на приусадебных участках хозяйственных построек и сараев без содержания животных - 1 метр; при строительстве на приусадебных участках сараев с содержанием животных - 4 метра;
- максимальная этажность - 3 этажа;
- максимальная высота - 12 метров;
- максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа;
- максимальная высота вспомогательных строений - 6 метров.

Хранение автотранспорта (код 2.7.1):

- максимальная площадь земельного участка - 40,0 кв.м;
- минимальная площадь земельного участка - 20 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 100%;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;
- предельная высота - 5 метров.

Параметры застройки объектов инженерной инфраструктуры (код 3.1.1) (кроме линейных объектов), в том числе электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения:

- максимальная площадь земельного участка - 35000 кв.м;
- минимальная площадь участка - 1 кв.м;
- размеры земельного участка не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка- 100%;
- минимальные отступы от границ земельных участков – 0 метров;
- предельная высота - не подлежит установлению.

На земельные участки (код 9.3; 12.0; 12.0.1; 12.0.2) действие градостроительного регламента не распространяется.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - 5.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

Правила землепользования и застройки:

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

- границы территориальной зоны Ж-2 привести в соответствие с границами планируемого КРТ;

- в границах территории КРТ заменить территориальную зону застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) на территориальную зону индивидуальной жилой застройки (Ж-3).

Генеральный план:

- границы жилой зоны привести в соответствие с границами планируемого КРТ.

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

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

2.5. Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования

Расчет требуемого количества объектов социального обслуживания представлен в таблице 2.5.1.

Таблица 2.5.1

Расчет требуемого количества социальных объектов

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП ПО	Требуется для расчетного населения (240 чел.)	Максимально допустимый уровень пешеходной доступности, м	Принято мастер-планом	Максимальная фактическая пешеходная доступность от мест проживания, м
1	Дошкольные образовательные учреждения	65 мест на 100 человек в возрасте от 0 до 7 лет	Принят в соответствии с СП 42.13330.2016 (24 места)	500	Размещение встроенного ДОУ на 25 мест в границах КРТ	280
2	Общеобразовательные учреждения	95 мест на 100 человек в возрасте в возрасте от 7 до 18 лет	Принят в соответствии с СП 42.13330.2016 (44 места)	750	Предоставление мест в СОШ №6 (в соответствии с письмом Администрации)	650
3	Амбулатории	18,4 посещений в смену на 1000 человек	4,4	1000	Обеспечение за счет существующей амбулатории (в соответствии с письмом Администрации)	800
4	Спортивные залы	60 кв. м площади пола на 1000 человек	14,4	не нормируется (транспортная доступность 120 мин)	Обеспечение за счет существующего спортивного зала в СОШ №6	650
5	Плоскостные спортивные сооружения	1,95 тыс.кв. м общей площади на 1000 человек	0,5	не нормируется (транспортная доступность 120 мин)	Обеспечение за счет существующей площадки на прилегающей территории	350

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта представлен в таблице 2.5.2.
Таблица 2.5.2.

Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта

№ п/п	Наименование показателя	Норма в соответствии с РНГП ПО	Принято мастер-планом
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	-	На участках домовладений
	в том числе:		
1.1	постоянного хранения	-	На участках домовладений 2 а/м на участке
Всего: 130 машино-мест			
1.2	временного хранения, приобъектные	административно-управленческие учреждения - 1 машино-место на 120 кв. м. общей площади	Общественное здание многофункционального назначения: - встроенное дошкольное образовательное учреждение, - магазин, - административные помещения ТСЖ
		1 машино-место на 50 кв. м. общей площади	
		офисные здания и помещения - 1 машино-место на 60 кв. м общей площади	
Всего: 6 машино-мест			

Для размещения легковых автомобилей посетителей на рассматриваемой территории, мастер-планом предусматриваются гостевые автостоянки в количестве 12 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.

Обеспечение планируемой застройки местами в объектах здравоохранения предусматривается за счет существующих амбулаторно-поликлинических учреждений на территории городского округа Кузнецк, а именно врачебной амбулаторией №1 и врачебной амбулаторией №2 Поликлиники №2.

Обеспечение планируемой застройки местами в общеобразовательных учреждениях предусматривается за счет предоставления мест в СОШ №6 по адресу: ул. Октябрьская, 64. По данным администрации г. Кузнецка в общеобразовательной организации имеется резерв в количестве 342 места. Реализация мероприятий генерального плана г. Кузнецка по строительству школы на прилегающей территории, позволит дополнительно обеспечить местами в общеобразовательных учреждениях планируемую застройку.

Обеспечение планируемой застройки местами в дошкольных образовательных учреждениях на первую очередь возможно за счет предоставления мест в МБДОУ ДС№29 по адресу: ул. Маяковского, 53Б. Учитывая, что данное учреждение не соответствует нормативно допустимому уровню территориальной доступности (в соответствии с РНГП ПО), рекомендуется предусмотреть размещение встроенного детского сада на 25 мест в границах КРТ. На перспективу требуется разместить детское дошкольное учреждение на прилегающей территории в соответствии с планируемыми мероприятиями генерального плана г. Кузнецка, что позволит дополнительно обеспечить местами в учреждениях дошкольного образования планируемую застройку.

Обеспечение жителей физкультурно-спортивными сооружениями предусматривается за счет существующей площадки на прилегающей территории, спортивного зала,

расположенного в СОШ №6, а также за счет СК «Арена», расположенном на ул. Октябрьская, 64А, в радиусе 700 м от планируемой застройки.

Настоящим мастер-планом предлагается к размещению общественное здание многофункционального назначения общей площадью не менее 500 кв. м с административными помещениями ТСЖ на 5 рабочих мест и магазином (не менее 30 кв. м торговой площади).

Кроме этого, Генеральным планом г. Кузнецка на прилегающих территориях планируются к размещению объекты местного значения:

- пожарное депо в общественно-деловой зоне по ул. Строителей.

Схема местоположения планируемых объектов, в соответствии с Генеральным планом г. Кузнецка представлена на рисунке 2.6.1.



Рисунок 2.6.1

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

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

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

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

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

Водоснабжение

Генеральным планом г. Кузнецка по южной границе территории новой застройки предусматривается строительство сетей водоснабжения с присоединением к существующему водопроводу.

В соответствии с письмом МУП «Водоканал» (Приложение 1) для планируемых индивидуальных жилых домов на участке КРТ техническая возможность на подключение проектируемых объектов капитального строительства к сетям водоснабжения появится после проведения разводящих внутриквартальных и уличных водопроводных сетей микрорайона «Взлетный».

Наружное пожаротушение будет производиться из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сетях проектируемого кольцевого хозяйственно-питьевого противопожарного водопровода.

Водоотведение

Генеральным планом г. Кузнецка по территории новой застройки предусматривается строительство напорной канализации с присоединением к проектируемой канализационной насосной станции южнее планируемой застройки.

Водоотведение территории обеспечить за счет присоединения проектируемых объектов к сетям канализации, предусмотренных Генеральным планом г. Кузнецка.

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемых объектов, в том числе административных зданий, предприятий торговли и общественного питания обеспечить за счет автономных источников теплоснабжения (газовые котлы) на природном газе.

В каждом благоустроенном индивидуальном жилом доме коттеджного типа и в административном здании предусмотреть установку газового двухконтурного котла мощностью 24 кВт для нужд отопления и горячего водоснабжения, для приготовления пищи-газовую 4-х конфорочную плиту.

Газоснабжение

На участке планируемой застройки предусматривается использование природного газа на нужды приготовления пищи в жилых домах.

Газификация планируется от существующего газопровода высокого давления, проходящего по ул. Победы, ул. Строителей.

Электроснабжение

В соответствии с письмом АО «Горэлектросеть» (Приложение 1) для планируемых индивидуальных жилых домов на участке КРТ имеется техническая возможность подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения.

Для осуществления электроснабжения потребителей необходима прокладка питающих линий 6/0,4 кВ от существующей системы электроснабжения.

Связь

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

Схема местоположения планируемых объектов инженерной инфраструктуры, в соответствии с Генеральным планом г. Кузнецка представлена на рисунке 2.7.1.



Рисунок 2.7.1

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

Таблица 2.7.1

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры

Наименование потребителей	Население, чел./ Мощность, мест	Общая площадь, тыс. кв. м	Кол-во объектов, ед. жилья (шт.)	Нагрузки на инженерные сети					
				тепловая нагрузка, Гкал/ч	расход газа, куб. м/ч	электрическая нагрузка, кВт	телефонизация (количество телефонных номеров), шт.	водопотребление, куб. м/сут.	водоотведение, куб. м/сут.
Жилищный фонд	240/-	8,9	60	1,3	178,1	520	60	73,125	73,125
Общественное здание многофункционального назначения	-/37	2,0	1	0,03	4,5	5,4	5	7,2	7,2
Итого	240/37	10,9	61	1,3	182,6	525,4	65	80,3	80,3

Примечания:

1. Расчет обеспечения населения водой питьевого качества на хозяйственнопитьевые нужды и пожаротушение выполнен в соответствии с РНГП ПО - 195 л/сут. на 1 человека.

2. Расчет обеспечения населения сбором, отводом и очисткой бытовых стоков выполнен в соответствии с РНГП ПО - 195 л/сут. на 1 человека.

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

Организация транспортного обслуживания рассматриваемой территории намечена с учетом Генерального плана г. Кузнецка Пензенской области 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 с Генеральным планом г. Кузнецка на рассматриваемой территории и прилегающих территориях мероприятия в области автомобильных дорог не планируются.

Планируемое транспортное обслуживание рассматриваемой территории предусматривается по ул. Победы и ул. Строителей. Обслуживание общественным транспортом предусматривается по существующим маршрутам городского пассажирского транспорта, а также ж/д транспортом со станции Кузнецк.

Мастер-планом предусматривается строительство внутриквартальных проездов общей протяженностью 1,6 км. Все проезды предусмотрены с асфальтовым покрытием. Ширина основных проездов 10 м, ширина второстепенных проездов 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.

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 6 машино-мест в зоне объекта многофункционального назначения по обслуживанию населения;
- на 12 машино-мест в зоне контрольно-пропускного пункта.

Общее количество временных парковочных мест на планируемой территории составит 18 машино-место.

Места постоянного хранения автомобилей предусмотрены на участках домовладений из расчета 2 автомобиля 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.

При разработке документации по планировке территории рекомендуется предусмотреть освещение внутриквартальной территории, которая включает в себя территорию улично-дорожной сети и непосредственно прилегающие к ней территории, территории объектов социальной инфраструктуры.

Мастер-планом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории всей свободной от строений и покрытий территории, с устройством плотного

растительно-дернового слоя и устройство газонов, посадка кустарников, деревьев и цветников.

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

В соответствии с РНГП ПО минимальная обеспеченность жителей Пензенской области озелененными территориями общего пользования в границах городских округов принимается равной 7 кв. м на 1 человека.

Данным проектом предусматриваются озелененные территории общего пользования в границах КРТ общей площадью 7527 кв. м (31 кв. м. на 1 человека населения планируемой застройки).

В таблице 2.10.1 отображены требуемые и фактические показатели обеспеченности расчетного населения площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения.

Таблица 2.10.1

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 (240 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	168 кв. м	не нормируется	Размещение игровой площадки площадью 170 кв.м в границах КРТ	500
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	0,2 кв. м на 1 человека	48 кв. м	не нормируется	Размещение спортивной площадки площадью 350 кв.м в границах КРТ	500

Благоустройство территории в границах КРТ предусматривается за счет средств застройщика.

При проектировании и строительстве, благоустройстве территории требуется руководствоваться Правилами благоустройства города Кузнецка Пензенской области, утвержденными решением Собрании представителей города Кузнецка от 21.02.2017 №9-38/6.



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУЗНЕЦКА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Ленина ул., д.191, г. Кузнецк
Пензенской обл., 442530
☎ (84157) 3-31-43, Fax 33135
e-mail: kuzg_adm@sura.ru
www.gorodkuzneck.ru
ОКПО 040373336
ОГРН 1025800547563
ИНН 5803001681

Министру
градостроительства и архитектуры
Пензенской области
главному архитектору Пензенской области
А.П. Итальянцеву
440008, г. Пенза, ул. Суворова, 156

от 15.03.2023 № 972
на _____ от _____

Уважаемый Александр Петрович!

Законом Пензенской области от 24.11.2021 № 3765-ЗПО (с изменениями и дополнениями) «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Пензенской области» принятие и реализация решений о комплексном развитии территорий поселений, городских округов в соответствии со статьями 66, 67, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации с 01.01.2023 относятся к полномочиям Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области.

На основании вышеизложенного, в целях реализации программы индивидуального жилищного строительства, прошу принять решение о комплексном развитии территории для индивидуального жилищного строительства, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 58:14:0080301:6 в границах улиц: Строителей, Чехова, продолжение пр. Строителей, продолжение улицы Вокзальная, с планируемым вводом жилья – 15 тыс. кв.м.

Также направляю Вам информацию ресурсоснабжающих организаций о фактическом и планируемом размещении инженерных сетей, наличии транспортной инфраструктуры, наличии объектов образования и здравоохранения согласно приложениям.

Приложения: в 1 экз. на 6 л.

Глава города Кузнецка

С.А. Златогорский

П.Г. Садовников
8(841-57)3-31-22



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУЗНЕЦКА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Ленина ул., д.191, г. Кузнецк
Пензенской обл., 442530
☎ (84157) 3-31-43, Fax 33135
e-mail:kuzg_adm@sura.ru
www.kuznetsk-city.ru
ОКПО 040373336
ОГРН 1025800547563
ИНН 5803001681

Председателю комитета по
управлению имуществом города
Кузнецка
Садовникову П.Г.

от 10.02.2023 № 8

на № 319 от 07.02.2023

Уважаемый Павел Геннадьевич!

На ваше письмо по вопросу необходимости размещения на земельном участке с кадастровым номером **58:14:0080301:6** амбулаторно-поликлинических организаций, помещений врачей общей практики, аптек сообщаем следующее.

По Вашей информации данный земельный участок сформирован для индивидуального жилищного строительства 88 домов. Учитывая население на данном участке в пределах 400 человек, размещение на нем амбулаторно-поликлинических организаций, помещений врачей общей практики, аптек не целесообразно.

Начальник отдела демографии,
социального развития и
здравоохранения
администрации города Кузнецка

А.К.Климов

Управление образования города Кузнецка

Улица Белинского, д. 11, Кузнецк, Пензенская
область, 442543, Тел./факс (84157) 7-15-16

E-mail: uprobrkuzneck@gmail.com

E-mail: kuzg_adm@sura.ru,

<http://gorodkuzneck.ru>

ОКПО 02113139, ОГРН 1025800545957,

ИНН/КПП 5803001466/580301001

**Председателю Комитета по
управлению имуществом города
Кузнецка
Садовникову П.Г.**

07.03.2023

№ 143

на № 318 от 07.02.2023

Уважаемый Павел Геннадьевич!

В соответствии с Вашим запросом Управление образования города Кузнецка сообщает.

На территории города Кузнецка нет дефицита мест в дошкольных образовательных организациях, в детские сады дети принимаются по дате желаемого зачисления.

На территории города Кузнецка отсутствует необходимость строительства новых детских садов и школ.

**Начальник
управления образования**



Л.А. Борисова

Л.Б.Храмова
8 (84157) 7-15-23

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА КУЗНЕЦКА
«ВОДОКАНАЛ»
(МУП «ВОДОКАНАЛ»)

Правды ул., д. 88, г. Кузнецк, Пензенская область, 442533, Тел.: (841-57) 2-57-71, 2-57-64, 2-63-34,
Факс: 2-57-71, e-mail: kuz_water@mail.ru, ИНН/КПП 5803020780/580301001
Расчетный счет 40702810703000002564 ИНВЕСТТОРГБАНК АО г. Москва
БИК 044525267 К/С 30101810645250000267

от 10.02.2023 № 168
на № _____ от _____

Председателю комитета по
управлению имуществом
города Кузнецка
П.Г.Садовникову

В соответствии с Вашим запросом № 316 от 07.02.2023 г. по выдаче информации о наличии сетей водоснабжения для реализации программы индивидуального жилищного строительства, на земельном участке с кадастровым номером 58:14:0080301:6, ограниченного с севера ул. Строителей, с запада - продолжением ул. Вокзальная, с юга - продолжением ул. проезд Строителей, с востока – ул. Чехова, МУП «Водоканал» сообщает:

В настоящее время техническая возможность подключения к инженерным сетям водоснабжения запрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 58:14:0080301:6 - отсутствует.

Техническая возможность на подключение проектируемого объекта капитального строительства к сетям водоснабжения появится только после проведения разводящих внутриквартальных и уличных водопроводных сетей микрорайона «Взлетный».

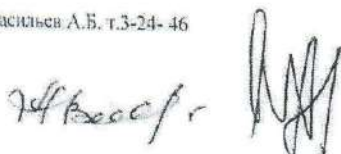
При отсутствии технической возможности подключения к системе холодного водоснабжения, заявитель имеет право выбора вариантов подключения, предложенных п.48 Постановления Правительства РФ №2130 от 30.11.2021г.

Директор



О.Ю. Книжников

Исп. Васильев А.Б. т.3-24-46



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: kuzgaz.peg@mail.ru, www.kuzneckmrg.ru
ОКПО 03294947, ОГРН 1025800544274,
ИНН 5803000279, КПП 580301001

Председателю комитета по управлению
имуществом города Кузнецк
П.Г. Садовников

02.03.23 № 233
На № _____ от _____

О предоставлении информации

Уважаемый Павел Геннадьевич!

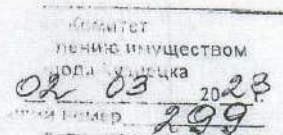
На Ваш запрос № 315 от 07.02.2023г. АО «Кузнецкмежрайгаз» сообщает, что
имеются в наличии газовые сети высокого давления на земельном участке с КН
58:14:0080301:6.

Приложение: Схема газовых сетей на участке КН 58:14:0080301:6 – 1 л.

Генеральный директор

А.Ю. Потанов

Артемьев Денис Евгеньевич
8 (841) 57 2-31-36



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГОРЭЛЕКТРОСЕТЬ»
(АО «ГОРЭЛЕКТРОСЕТЬ»)**

Орджоникидзе ул., д. 186 А, Пензенская область, Кузнецк, 442534
Тел./факс (84157) 3-38-28. E-mail: kuz_svet05@mail.ru, www.kuzges.ru
ОКПО 35071479, ОГРН 1185835018214, ИНН/КПП 5803029609/580301001

В.О.А.23 № 255
на № 317 от 07.02.2023

Председателю комитета по
управлению имуществом города
Кузнецка
П.Г. Садовникову
442530 Пензенская область,
г. Кузнецк, ул. Ленина, 186

Уважаемый Павел Геннадьевич!

В ответ на Ваш запрос № 317 от 07.02.2023г. АО «Горэлектросеть» сообщает следующее:

а) На данный момент согласно выданных технических условий, свободная мощность существующей ВЛ-0,4 кВ, находящейся вблизи данного з/у с кадастровым номером 58:14:0080301:6 отсутствует;

б) Максимальная нагрузка определяется потребителем, согласно энергопринимающих устройств, которые будут располагаться в границах данного земельного участка;

в) Сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения регламентированы Постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004 года;

г) Срок действия технических условий регламентирован Постановлением Правительства РФ № 861 от 27.12.2004 года);

Также, сообщаем Вам, что АО «Горэлектросеть» имеет техническую возможность осуществить технологическое присоединение данного объекта и сообщаем Вам о необходимости соблюдения охранной зоны, проходящих ВЛ (КЛ, ТП) – 6/0,4 кВ при их наличии, согласно Постановлению Правительства РФ № 160 от 24 февраля 2009г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Генеральный директор

И. В. Пугачев

Исп.: Котельников И.В.
тел.: 8 (841 57) 3 34 23





АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КУЗНЕЦКА ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленина ул., д.191, г. Кузнецк
Пензенской обл., 442530
☎ (84157) 3-31-43, Fax 33135
e-mail: kuzg_adm@sura.ru
www.gorodkuzneck.ru
ОКПО 040373336
ОГРН 1025800547563
ИНН 5803001681

Председателю комитета по
управлению имуществом города
Кузнецка
П.Г. Садовникову

От 20.02.2023 № 53/жкх

На № _____ от _____

Уважаемый Павел Геннадьевич!

На ваш запрос от 07.02.2023 № 320 сообщаю следующее.

Вдоль северной части указанного элемента планировочной структуры проходит участок автомобильной дороги общего пользования IV категории ул. Строителей.

По вышеуказанному участку автомобильной дороги проходят регулярные муниципальные маршруты под номерами 55 и 56.

И.о. начальника отдела
городского хозяйства

Е.В. Костюнков

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:	0	1796	1796	1796	1796	1798	8982	
	МКД	0	0	0	0	0	0	0	
	Таунхаусы	0	0	0	0	0	0	0	
	Блокированная застройка	0	0	0	0	0	0	0	
	ИЖС	0	1796	1796	1796	1796	1798	8982	
2	Количество жителей								
2.1	Количество новых жителей по годам, чел.	0	40	40	40	40	80	240	
3	Строительство социальных объектов								
	В области образования								
3.1	Динамика потребности мест в ДОУ, места	0	5	10	15	20	25	25	
	Количество и мощность объектов	0	0	0	0	0	1/25 мест	1/25 мест	Встроенный детский сад в составе общественного здания многофункционального назначения
	Обязательства по строительству объектов	0	0	0	0	0	1/25 мест	1/25 мест	
3.2	Динамика потребности мест в СОШ, места	0	8	17	26	35	44	44	
	Количество и мощность объектов	0	0	0	0	0	0	0	
	Обязательства по строительству объектов	0	0	0	0	0	0	0	
	В области физической культуры и массового спорта								
3.3	Динамика потребности в плоскостных спортивных сооружениях для занятия физкультурой и массовым спортом, кв.м	0	70	140	210	280	350	350	
	Количество и мощность объектов	0	0	0	0	0	1/350 кв.м	1/350 кв.м	
	Обязательства по строительству объектов	0	0	0	0	0	1/350 кв.м	1/350 кв.м	
	В области здравоохранения								
3.4	Динамика потребности в поликлиниках, амбулаториях, ФАПах, количестко посещений	0	0	2	2,4	3,2	4,4	4,4	

	Количество и мощность объектов	0	0	0	0	0	0	0	
	Обязательства по строительству объектов	0	0	0	0	0	0	0	
4	Строительство объектов коммунально-бытовой инфраструктуры (встроенно-пристроенные помещения)								
	Объекты торговли								
4.1	Динамика потребности в объектах торговли по годам, кв.м	0	5	10	15	20	25	25	
	Количество и мощность объектов	0	0	0	0	0	1/30	1/30 кв.м	
	Обязательства по строительству объектов	0	0	0	0	0	1/30	1/30 кв.м	Встроенный магазин в составе общественного здания многофункционального назначения
5	Строительство объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры								
	Объекты транспортной инфраструктуры								
5.1	Протяженность подъездных автомобильных дорог, км	0	0	0	0	0	0,01	0,01	Уточняется при разработке документации по планировки территории
5.2	Протяженность внутриплощадочных автомобильных дорог и проездов, км	0	0	0	0	0	1,6	1,6	
5.3	Обязательства по строительству объектов, км	0	0	0	0	0	1,61	1,61	
	Внутриплощадочные объекты коммунальной инфраструктуры								
5.4	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей электроснабжения, км	0	0	0	0	0	1,6	1,6	Уточняется при разработке документации по планировки территории
5.5	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей водоснабжения, км	0	0	0	0	0	1,8	1,8	
5.6	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей водоотведения, км	0	0	0	0	0	1,8	1,8	
5.7	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей газоснабжения, км	0	0	0	0	0	1,6	1,6	
5.8	Протяженность и мощность внутриплощадочных сетей теплоснабжения, км	0	0	0	0	0	0	0	
5.9	Обязательства по строительству объектов, км	0	0	0	0	0	6,8	6,8	

**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГОРОДЕ КУЗНЕЦК
В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА 58:14:0080301:6**

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

Местоположение территории в границах городского округа/ населенного пункта



Территория, расположенная примерно в 70 м по
 направлению на восток от жилого дома №50 по ул. Победы г. Кузнецка
 Площадь 9,7 га



Условные обозначения:
 Границы единиц административно-территориального деления
 городского округа
 населенного пункта

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



Зоны с особыми условиями использования территории

-  ориентировочная санитарно-защитная зона
-  санитарно-защитная зона, установленная проектом
-  охранный зона газопровода высокого давления

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

ТЕРРИТОРИЯ КРТ

расположена по адресу:

Пензенская область, г. Кузнецк и состоит из одного участка.

Общая площадь территории КРТ: 97000 кв. м

Перечень земельных участков, расположенных в границах КРТ

1	часть земельного участка 58:14:0080301:6	530 000 кв.м
---	--	--------------

Объекты социального обслуживания, расположенные на прилегающих территориях

	Дошкольная образовательная организация
	Общеобразовательная организация
	Дом культуры с библиотекой
	Автозаправочная станция
	Объект торговли, общественного питания
	Мечеть
	Кладбище
	Автосервис
	Отделение детской больницы
	Спортивный комплекс
	МБУ КЦСОН филиал Стационарное отделение для граждан пожилого возраста и инвалидов
	Административно- хозяйственное здание со складскими помещениями

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

Существующие объекты социального обслуживания
в пределах территориальной доступности

СОШ № 6

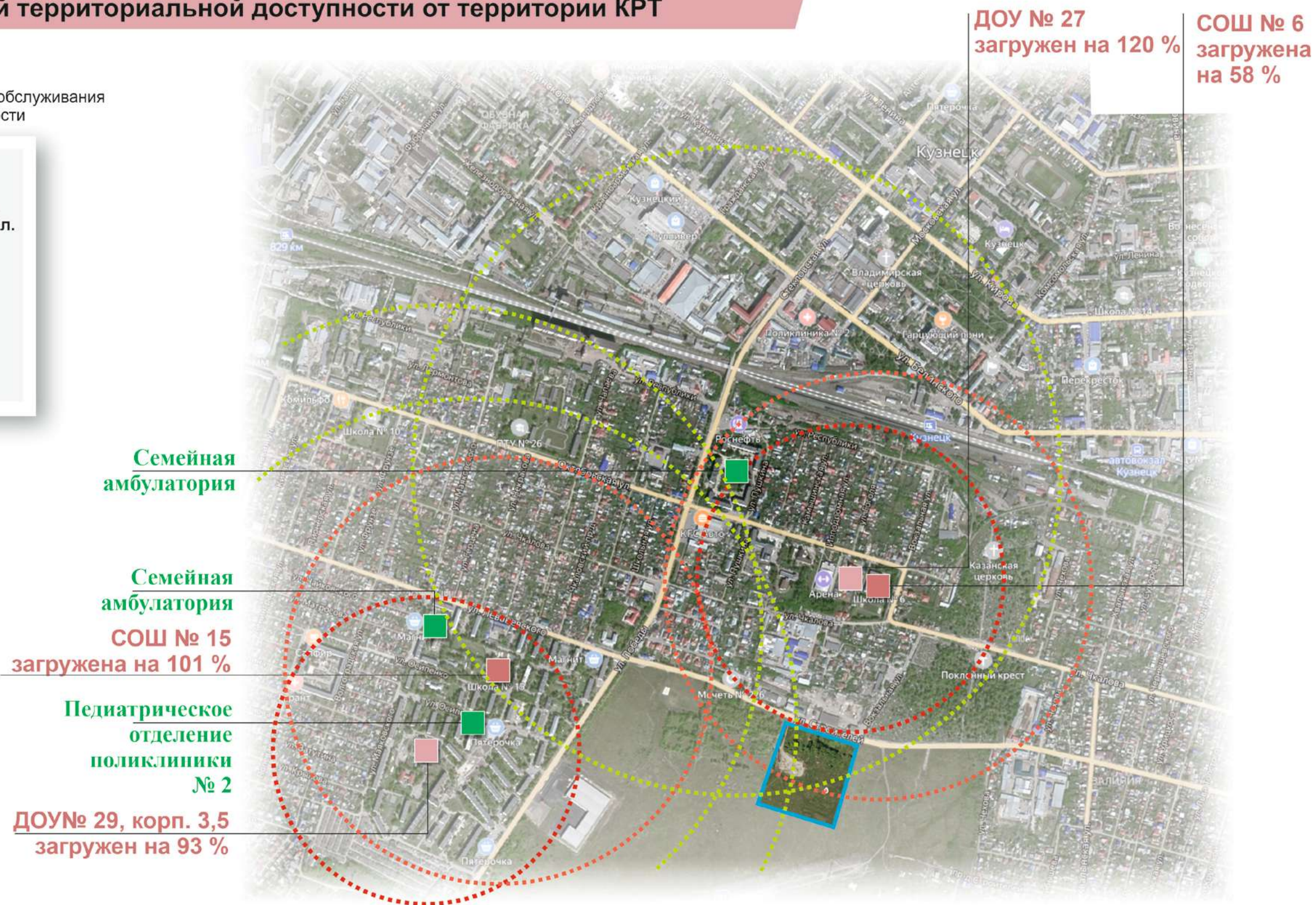
Расстояние до КРТ: **650 м**
 Проектная наполняемость - 800 чел.
 Фактическая наполняемость - 458 чел.

Семейная амбулатория

Расстояние до КРТ: **0,8 км**
 Посещений в смену - 20 чел.

Педиатрическое отделение поликлиники № 2

Расстояние до КРТ: **0,7 км**
 Посещений в смену - 100 чел.



Условные обозначения:

 границы территории г. Кузнецка,
подлежащей комплексному развитию

 радиус пешеходной доступности
ДОУ (500 м)

 радиус пешеходной доступности
СОШ (750м)

 радиус пешеходной доступности
амбулатории, поликлиники (1000 м)

Фотофиксация существующей территории

Точки фотофиксации



Точка фотофиксации 1



Точка фотофиксации 2



Точка фотофиксации 3



Точка фотофиксации 4



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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

ТЕРРИТОРИЯ КРТ

расположена по адресу:
Пензенская область, г. Кузнецк и
состоит из одного участка.
Общая площадь территории КРТ:
97000 кв. м

Объекты коммунальной инфраструктуры

- пункт редуцирования газа (ПРГ)
- трансформаторная подстанция
- автоматическая телефонная станция
- газопровод высокого давления
- линии электропередачи
- водопровод

Схема транспортного обслуживания территории (внешние транспортные связи)

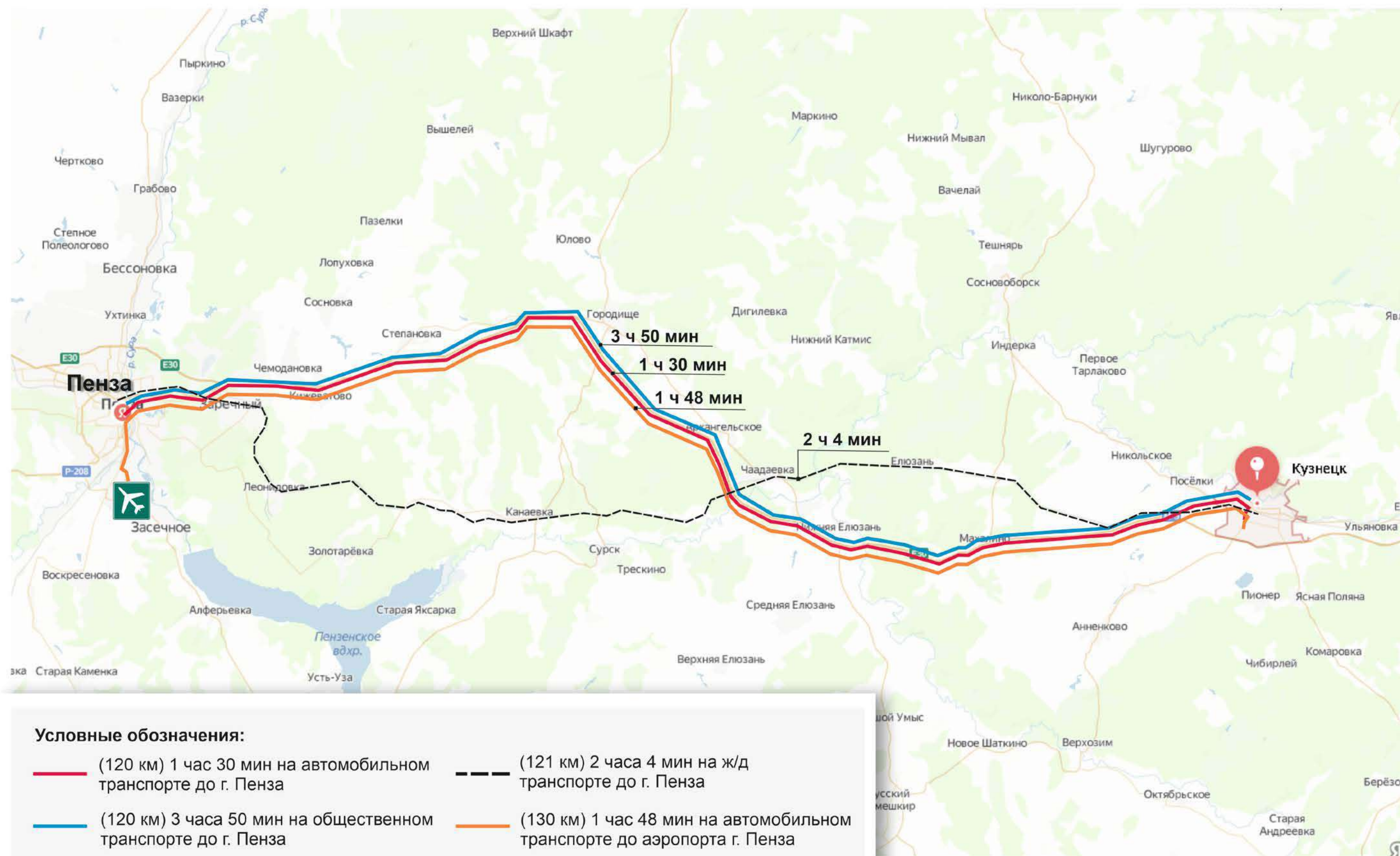
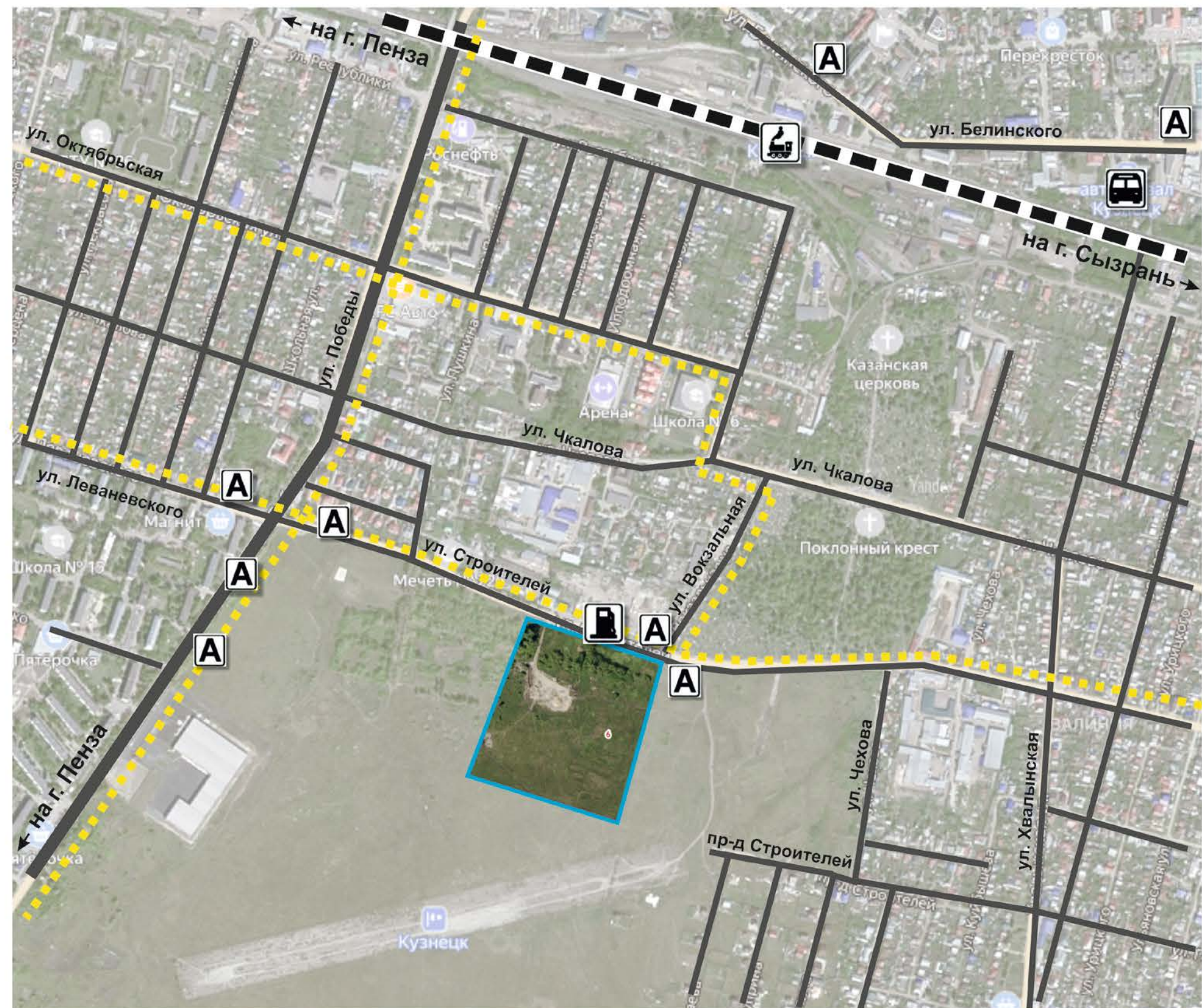


Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)

Условные обозначения:

-  границы территории г. Кузнецка, подлежащей комплексному развитию
-  дороги местного значения
-  железная дорога
-  линии движения общественного транспорта
-  железнодорожная станция
-  автовокзал
-  остановочный пункт
-  автозаправочная станция



**МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГОРОДЕ КУЗНЕЦК
В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА 58:14:0080301:6**

**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
г. Кузнецка, предлагаемой к комплексному развитию

существующие земельные участки,
поставленные на Государственный кадастровый
учет

границы прилегающей территории,
планируемой к развитию

Объекты капитального строительства

планируемые индивидуальные жилые дома

планируемые объекты общественно-делового
назначения

Иные условные обозначения

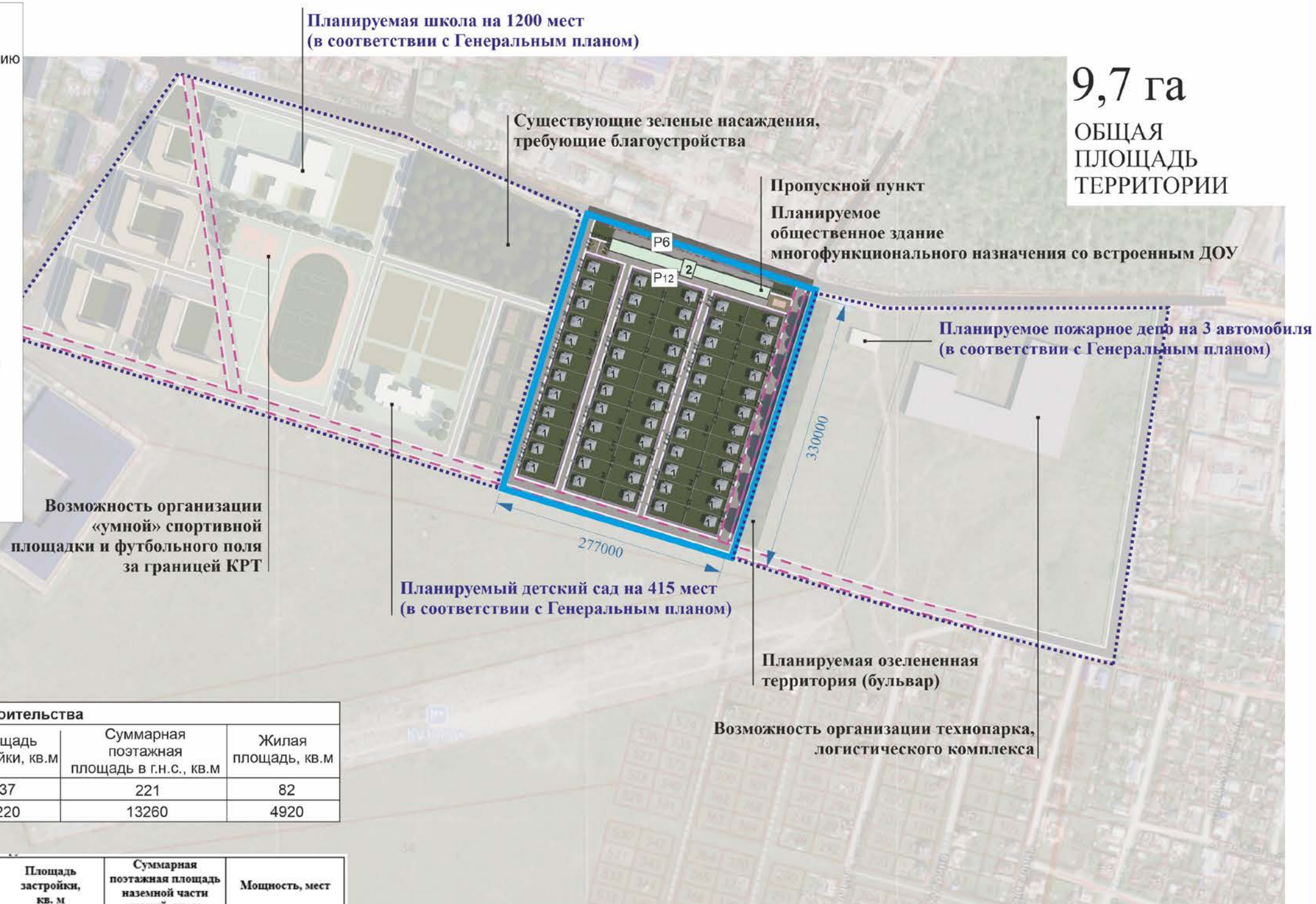
планируемые автомобильные проезды,
в соответствии с предложениями администрации

планируемые автомобильные проезды

планируемые пешеходные проходы

планируемые открытые автомобильные стоянки,
количество машиномест

номер объекта на схеме



Экспликация планируемых зданий и сооружений

Объекты жилищного строительства					
№ п/п	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м	Суммарная позтажная площадь в г.н.с., кв.м	Жилая площадь, кв.м
1	Индивидуальный жилой дом	2	137	221	82
Итого: 60 ед.			8220	13260	4920

Объекты социальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование ОКС	Этажность, эт.	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Суммарная позтажная площадь наземной части зданий, кв. м	Мощность, мест
2	Общественное здание многофункционального назначения: - дошкольное образовательное учреждение; - магазин; - административные помещения ТСЖ; - контрольно-пропускной пункт	1	400	550	550	25 мест/ 5 рабочих мест
			30			3 рабочих места
			36			5 рабочих мест
			36			2 рабочих места
ИТОГО, 1 ед.			-	502	550	25 мест/ 15 рабочих мест



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

Условные обозначения:

Границы

-  территория г. Кузнецка, предлагаемая к комплексному развитию
-  существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
-  устанавливаемые красные линии

Планируемые элементы планировочной структуры

-  квартал жилой застройки (6,7 га)
-  территория общего пользования (за исключением улично-дорожной сети) (0,7 га)
-  улично-дорожная сеть (1,7 га)

Иные условные обозначения

-  номер элемента планировочной структуры*



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

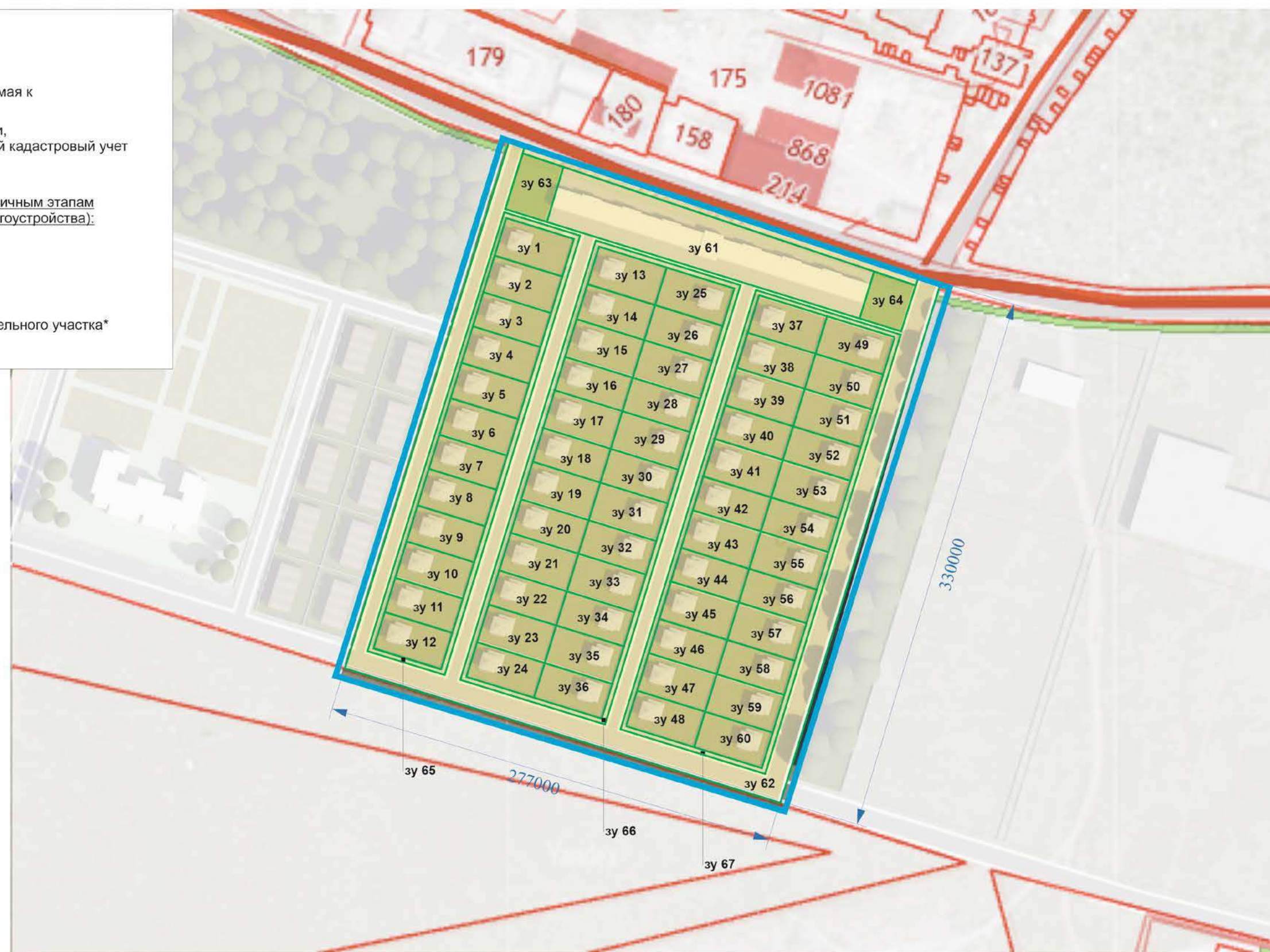
- территория г. Кузнецка, предлагаемая к комплексному развитию
- существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет
- образуемые земельные участки

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

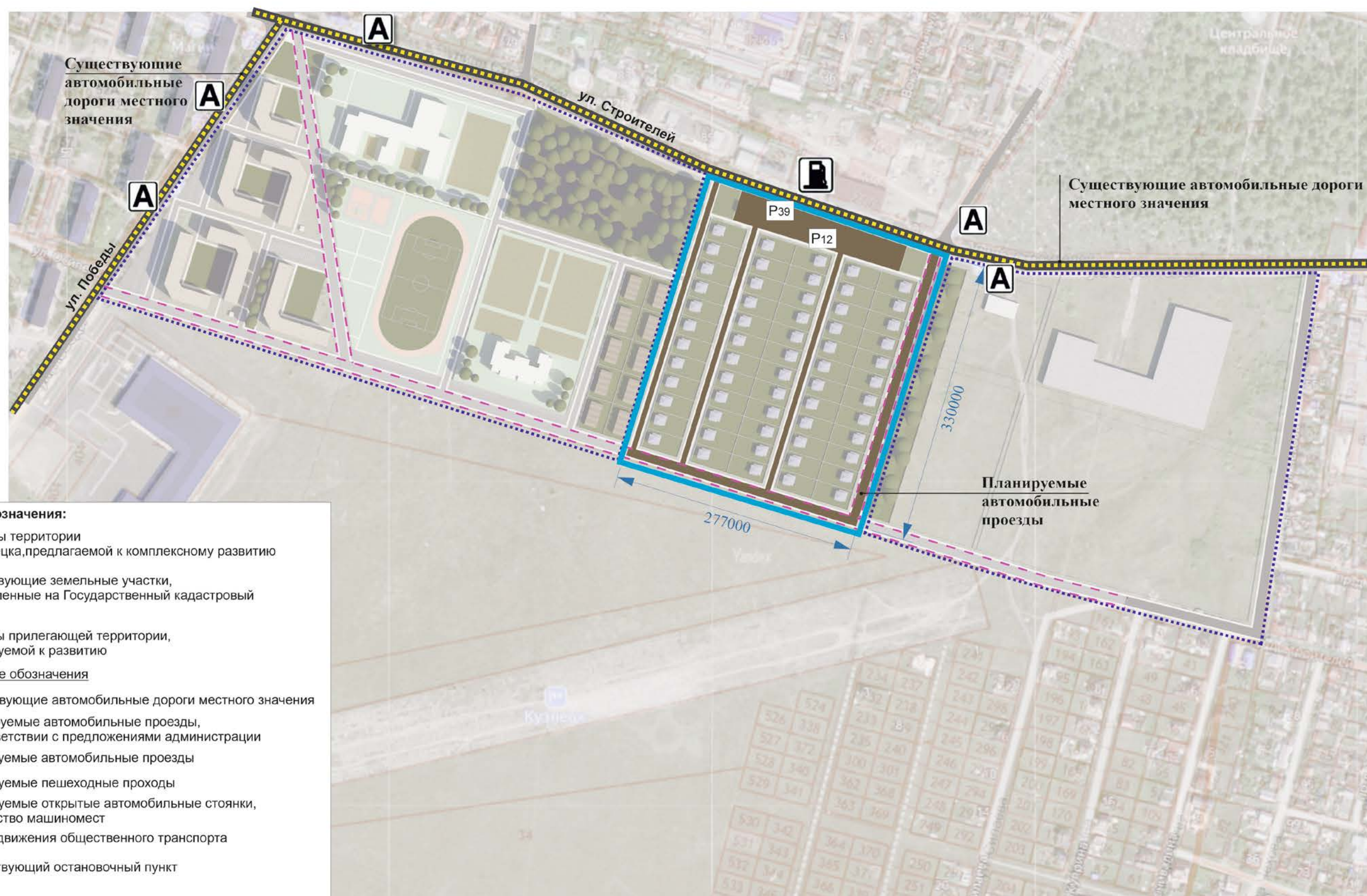


Объемно-пространственные решения планируемой застройки





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



Условные обозначения:

границы территории
г. Кузнецка, предлагаемой к комплексному развитию

существующие земельные участки,
поставленные на Государственный кадастровый
учет

границы прилегающей территории,
планируемой к развитию

Иные условные обозначения

существующие автомобильные дороги местного значения

планируемые автомобильные проезды,
в соответствии с предложениями администрации

планируемые автомобильные проезды

планируемые пешеходные проходы

планируемые открытые автомобильные стоянки,
количество машиномест

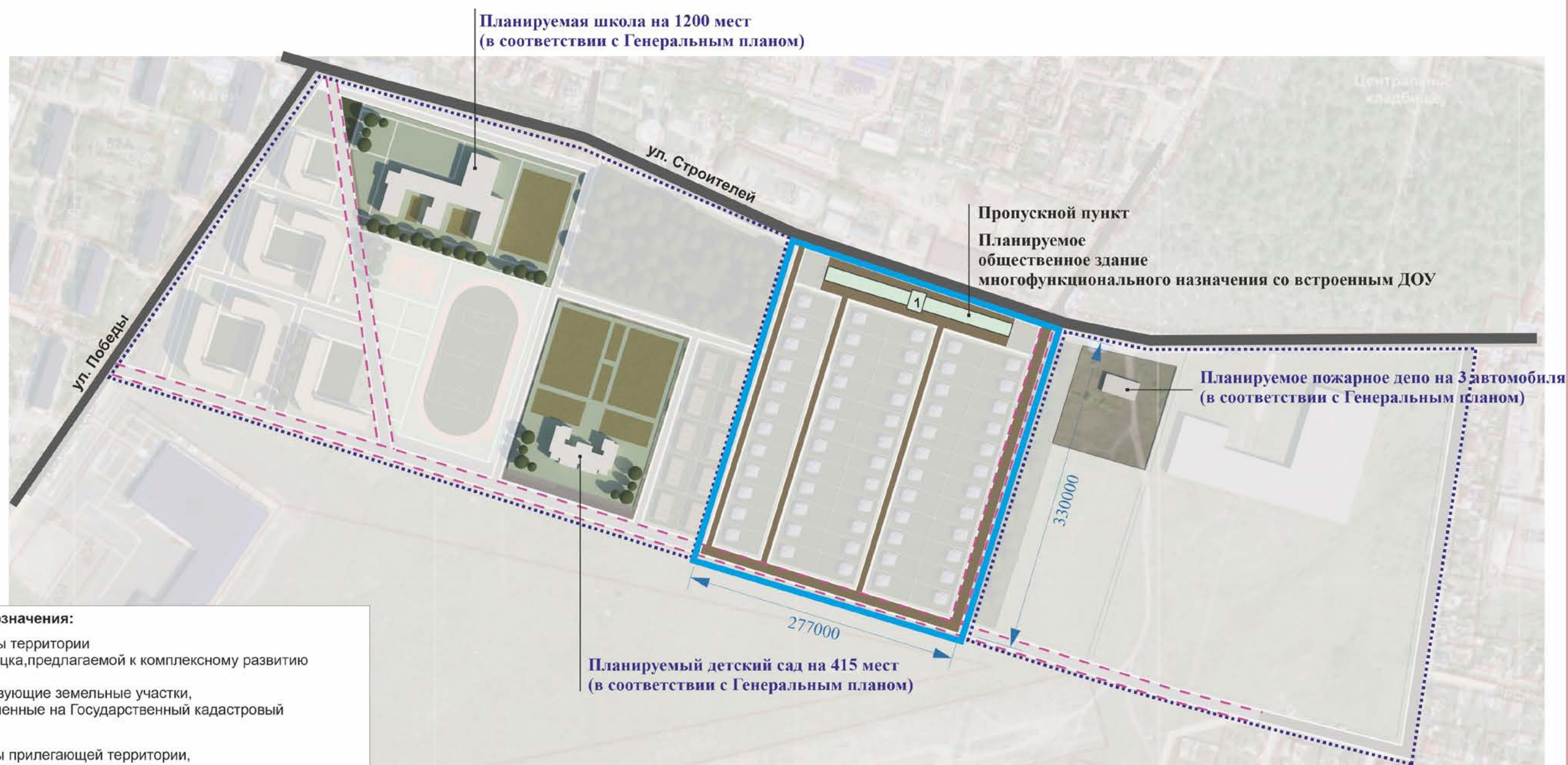
линии движения общественного транспорта

существующий остановочный пункт

существующая автозаправочная станция



Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания



Условные обозначения:

 границы территории г. Кузнецка, предлагаемой к комплексному развитию

 существующие земельные участки, поставленные на Государственный кадастровый учет

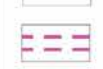
 границы прилегающей территории, планируемой к развитию

Планируемые объекты социального обслуживания

 общественное здание многофункционального назначения

Иные условные обозначения

 существующие автомобильные дороги местного значения

 планируемые автомобильные проезды, в соответствии с предложениями администрации

 планируемые автомобильные проезды

 планируемые пешеходные проходы

 номер объекта на схеме

Экспликация планируемых объектов социальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование ОКС	Этажность, эт.	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий, кв. м	Мощность, мест
1	Общественное здание многофункционального назначения: - дошкольное образовательное учреждение; - магазин; - административные помещения ТСЖ; - контрольно-пропускной пункт	1	400	550	550	25 мест/ 5 рабочих мест
			30			3 рабочих места
			36			5 рабочих мест
			36			2 рабочих места
	ИТОГО, 1 ед.	-	502	550	550	25 мест/ 15 рабочих мест

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



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

Пример планировки дома



Пример внешнего вида домов

