

**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 05.10.2022 № 221/ОД
г. Пенза

Об утверждении проекта внесения изменений в «Проект планировки территории микрорайона № 7 III-ей очереди строительства жилого района Арбеково, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 26.08.2010 г. № 919»

В соответствии со статьями 45, 46 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), руководствуясь Положением о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 20.01.2022 № 29-пП (с последующими изменениями), на основании протокола публичных слушаний от 30.09.2022 № 15, заключения о результатах публичных слушаний от 03.10.2022, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый проект внесения изменений в «Проект планировки территории микрорайона № 7 III-ей очереди строительства жилого района Арбеково, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 26.08.2010 г. № 919».

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Министр

А. П. Итальянцев

ООО «Пензагражданпроект»

Заказчик – ООО «СТРОЙ ИНЖ+»

Проект внесения изменений в проект планировки
территорий микрорайона №7 III-ей очереди строительства
жилого района Арбеково, утвержденный постановлением
администрации города Пензы от 26.08.2010 г. № 919

ТОМ 1

Основная часть

Часть 1. Графическая часть

ШИФР: 327.Б.21-ППТ-1.1

Директор

Д. В. Мусатов

Главный инженер проекта

М. В. Разживин

Главный архитектор проекта

Ю. В. Панькина



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

2021


Содержание тома

Обозначение	Наименование	Страница
327.Б.21-ППТ-1.1.С	Содержание тома	3
327.Б.21-СП	Состав проекта	4
327.Б.21-ППТ-1.1.ГЧ	Графическая часть	5
ППТ-1.1-1	Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий. М1:1000	5
ППТ-1.1-2	Чертеж планировки территории. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М1:5000	6
ППТ-1.1-3	Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000	7
ППТ-1.1-4	Положение об очередности планируемого развития территории.	8

Взам. инв. №								
	Подп. и дата							
Инв. № подл.		327.Б.21-ППТ-1.1.С						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
ГАП		Панькина						
Н.контроль		Галкина						
Содержание тома						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	3	4
						ООО «Лензагражданпроект»		

Состав проектной документации

Обозначение	Наименование
Том 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
327.Б.21-ППТ-1.1	Часть 1. Графические материалы
327.Б.21-ППТ-1.2	Часть 2. Текстовая часть
Том 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
327.Б.21-ППТ-2.1	Часть 1. Графические материалы
327.Б.21-ППТ-2.2	Часть 2. Текстовая часть

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	327.Б.21-ППТ-1.1.СП	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	4	4
ГАП						Состав проектной документации	ООО «Лензагражданпроект»		
Н.контроль						Галкина			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ООО «Пензагражданпроект»

Заказчик – ООО «СТРОЙ ИНЖ+»

**Проект внесения изменений в проект планировки
территорий микрорайона № 7 III-ей очереди строительства
жилого района Арбеково, утвержденный постановлением
администрации города Пензы от 26.08.2010 г. № 919**

ТОМ 1

Основная часть

Часть 2. Текстовая часть

ШИФР: 327.Б.21-ППТ-1.2

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

2021

ООО «Пензагражданпроект»

Заказчик – ООО «СТРОЙ ИНЖ+»

Проект внесения изменений в проект планировки
территорий микрорайона № 7 III-ей очереди строительства
жилого района Арбеково, утвержденный постановлением
администрации города Пензы от 26.08.2010 г. № 919

ТОМ 1

Основная часть

Часть 2. Текстовая часть

ШИФР: 327.Б.21-ППТ-1.2

Директор

Д. В. Мусатов

Главный инженер проекта

М. В. Разживин

Главный архитектор проекта

Ю. В. Панькина



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

2021



Содержание тома

Обозначение	Наименование	Страница
327.Б.21-ППТ-1.2.С	Содержание тома	3
327.Б.21-СП	Состав проектной документации	4
327.Б.21-ППТ-1.2.ТЧ	Текстовая часть	5
1.	Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
2.	Положения об очередности планируемого развития территории	9

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	327.Б.21-ППТ-1.2.С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
			ГАП		Панькина				ППТ	3	11
			Н.контроль		Галкина				ООО «Пензагражданпроект»		

Состав проектной документации

Обозначение	Наименование
Том 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
327.Б.21-ППТ-1.1	Часть 1. Графическая часть
327.Б.21-ППТ-1.2	Часть 2. Текстовая часть
Том 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
327.Б.21-ППТ-2.1	Часть 1. Графическая часть
327.Б.21-ППТ-2.2	Часть 2. Текстовая часть

Взам. инв. №	Подп. и дата												
							327.Б.21-СП						
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						
Инв. № подл.		ГАП		Панькина									
		Н.контроль	Галкина										
Состав проектной документации							<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td>4</td> <td>11</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ППТ	4	11
Стадия	Лист	Листов											
ППТ	4	11											
ООО «Пензагражданпроект»													

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Участок расположен в северо-западном планировочном районе города Пензы, в 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково.

Административный район – Октябрьский.

С восточной стороны участок микрорайона № 7 граничит с территорией АЗС, с северной и южной сторон - муниципальными землями. С западной стороны проходит проектируемое продолжение Проспекта Строителей, за которым находится микрорайон №6.

Участок согласно СНиП 23-01-99, относится к подрайону II-B (зоны строительства) и расположен в зоне умеренно-континентального климата. Климат планируемой территории континентальный, характеризующийся жарким летом и умеренно холодной зимой.

Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

- 1) 19-ти этажный многоквартирный жилой дом секционного типа со встроенными помещениями общественного назначения (поз. № 11 по генплану);
- 2) 18-ти этажные многоквартирные жилые дома башенного типа со встроенными помещениями общественного назначения (поз. № 6, 7, 12, 13, 14 по генплану);
- 3) 18-ти этажные многоквартирные жилые дома коридорного типа со встроенными помещениями общественного назначения (поз.15, 15а, 15б по генплану);
- 4) 17-ти этажные многоквартирные жилые дома башенного типа (поз. № 5, 8, 9 по генплану);
- 5) 11-ти этажные секционные жилые дома (поз. № 1, 4 по генплану);
- 6) 11-ти этажные секционные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. № 2, 3);
- 7) 3-х этажный автомагазин (поз. № 43 по генплану);
- 8) 3-х этажный ФОК (поз. № 42 по генплану);
- 9) 2-х этажный магазин (поз. № 41 по генплану).

Взам. инв. №	Подп. и дата					327.Б.21-ПТТ-1.2.ТЧ	Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Текстовая часть	ПТТ	5	11
	Разработал		Сухова		<i>Сухова</i>		ООО «Пензагражданпроект»		
Н.контроль		Галкина		<i>Галкина</i>					

Этажность домов дана с учетом надземных этажей, в соответствии с приложением А п. А.1.7 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные».

Также в застройку входят объекты общественного назначения:

- индивидуальная школа на 1100 мест;
- отдельно стоящий детский сад на 420 мест;
- многоуровневый паркинг для постоянного хранения автомобилей (поз. № 22 по генплану);
- многофункциональные комплексы с торговыми, офисными помещениями и паркингом (поз. № 16, 20, 21 по генплану);
- торговый центр (поз. № 17а, 17б по генплану).

Запроектированы инженерные сооружения: РП, ТП радиофикации, ТП, КНС.

Транспортная инфраструктура микрорайона

Проектные решения по развитию улично-дорожной сети выполнены на основании «Схемы магистралей и транспорта» из состава материалов Генплана г. Пензы.

Структура проектируемой улично-дорожной сети состоит из следующих улиц:

- ул. Проспект Строителей – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения, проходит вдоль западной границы ППТ. Проезжая часть – шестиполосная, шириной 24 м;

- ул. 65-летия Победы – магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная. Существующая улица в южной части ППТ. Проектом предлагается расширение проезжей части до четырех полос, общей шириной 15 м;

- ул. с северной стороны, местного значения в жилой застройке. Проектируемая улица, служит для связи жилой и общественной застройки в северной части микрорайона с ул. Проспект Строителей и ул. 65-летия Победы. Проезжая часть – двухполосная, шириной 7 м;

Все проектируемые улицы двухстороннего движения.

Разработанные в графической части проекта поперечные сечения улиц включают параметры проезжей части, пешеходных тротуаров, газонов.

Для подъезда к зданиям и сооружениям микрорайона предусмотрены местные проезды.

Проектом предусмотрена организация движения общественного транспорта, остановки которого располагаются по автомагистральным улицам общегородского значения - пр-ту Строителей и ул. 65-летия Победы с южной стороны микрорайона.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			327.Б.21-ППТ-1.2.ТЧ						6
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, отделенных от проезжих частей полосами зеленых насаждений, препятствующих проникновению выхлопных газов, снижающих уровень шума в застройке. Основные пешеходные потоки формируются внутри микрорайона, связывая жилые дома с объектами соцкультбыта и остановками общественного транспорта.

Характеристики планируемого развития территории

№	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	Прим.
1	2	3	4	5
1	<u>Территория</u>			
1.1	Территория микрорайона в красных линиях	га	33,626	Расчетная территория 28,104 га
1.2	Площадь покрытий	га	18,06	
1.3	Площадь озеленения	га	5,716	
1.4	Площадь застройки	га	9,85	
1.5	Процент застройки	%	29,3	
1.6	Плотность застройки	тыс.м ² общ. пл./га	10,654	
1.7	Территории общественного озеленения	га	0,5	
1.8	Территории жилой застройки	га	19,2	
1.9	Коэффициент застройки		0,293	
1.10	Коэффициент плотности застройки		1,06	
2	<u>Население</u>			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	8,177	
2.2	Плотность населения	чел./га	291	
3	<u>Жилищный фонд</u>			
3.1	Общая площадь квартир	тыс. кв. м	255122,4	
3.2	Этажность застройки	этаж	11-19	
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	15	
4	<u>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания</u>			
4.1	Общая площадь объектов общественного назначения	тыс.м ²	129,90	
4.2	Дошкольные образовательные организации	мест	420	участок 1,8176 га
			63	встроен. в дом № 15Б
4.3	Общеобразовательная организация	мест	1100	участок 2,4339 га
4.4	Раздаточный пункт детской молочной кухни	порций в смену	95	встроенные
4.5	Предприятия розничной торговли, общественного питания бытового обслуживания	м ² общ. пл. мест	17263,02	в составе торгово-развлекательного центра в ю-з части 7 микр-на, встроенные в жилой дом №11
			80	
4.6	Учреждения культуры и искусства	м ² общей пл.	437	торгово-развлекательный центр в ю-з части 7 микр-на

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

327.Б.21-ППТ-1.2.ТЧ

7

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

4.7	Физкультурно-спортивные учреждения	м ² общей пл.	1910	Спортивные залы и площадки в школе, спортивные площадки в благоустройстве жилых домов, тренажерные залы в торгово-развлекательном центре в ю-з части 7 микр-на, ФОК (поз. № 42 по ГП)
4.8	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	м ² общей пл.	493,2	Офисы ТСЖ, ЖКХ встроенные в жилые дома
4.9	Кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	оперместо	4	в составе торгово-развлекательного центра в ю-з части 7 микр-на
4.10	Кабинеты врачей общей практики	посещений в смену	60	Встроенные в жилой дом № 11
5	<u>Улично-дорожная сеть и транспортная инфраструктура</u>			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети в том числе: -магистральные улицы общегородского значения -магистральные улицы районного значения -улицы и дороги местного значения в жилой застройке (вокруг микрорайона) -проезды	км	11,05	
		км	0,45	
		км	1,56	
		км	1,7	
		км	7,34	
5.2	Стоянки для индивидуальных автомобилей: в том числе: открытые: - стоянки для постоянного хранения (АС); - гостевые автостоянки (ГАС); - стоянки для временного хранения (ВАС) в наземных паркингах	машиномест	3237	
			373	
			1135	
			262	
6	<u>Инженерное обеспечение</u>			
6.1	Водопотребление	м ³ /сут.	4814,4	
6.2	Водоотведение	м ³ /сут.	4647,5	
6.3	Электроснабжение	кВт	11337	
6.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/ч.	37,507675	
6.5	Количество бытовых отходов	м ³ /год	7308	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

327.Б.21-ППТ-1.2.ТЧ

Лист

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

№	Наименование этапа проектирования, строительства	Примечание
1	2	3
I. Разработка документации по планировке территории, определение основных применяемых проектных решений в жилой застройке (2007-2013)		
II. Внесение изменений в документацию по планировке территории (при необходимости в соответствии с действующим законодательством); разработка проектной документации на планируемые к размещению объекты капитального строительства жилого и общественного назначения; получение разрешений на строительство на вышеуказанные объекты капитального строительства (2013-2017).		
Освоение территории и строительство жилых домов по ранее применявшимся проектам в застройке микрорайона № 6. (2015 – настоящее время)		
1	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 5 со встроенными нежилыми помещениями	Проектирование и строительство необходимых для функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства осуществляется параллельно.
2	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 2	
3	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 12 со встроенными нежилыми помещениями	
4	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 3 со встроенными нежилыми помещениями	
5	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 4; - многоквартирного жилого дома № 13 со встроенными нежилыми помещениями	
6	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 14 со	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	327.Б.21-ППТ-1.2.ТЧ	Лист
							9

	встроенными нежилыми помещениями	
7	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 1; - многоквартирного жилого дома № 9 со встроенными нежилыми помещениями	
<p>III. Внесение изменений в документацию по планировке территории (при необходимости в соответствии с действующим законодательством); разработка проектной документации на планируемые к размещению объекты капитального строительства жилого и общественного назначения; получение разрешений на строительство на вышеуказанные объекты капитального строительства (2018 – настоящее время).</p> <p>Освоение территории и строительство жилых домов и общественных зданий и сооружений, согласно внесенным изменениям в документацию по планировке территории (2017 – настоящее время).</p> <p>Освоение территории и строительство объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур, планируемых к реализации на проектируемой территории рассматриваемого элемента планировочной структуры. (В соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, утвержденными на территории городского округа город Пенза.)</p>		
8	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 6 со встроенными нежилыми помещениями; - многоквартирного жилого дома № 15 со встроенными нежилыми помещениями; - многофункционального комплекса с торговыми, офисными помещениями и паркингом № 16.	Проектирование и строительство необходимых для функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства осуществляется параллельно.
9	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 7 со встроенными нежилыми помещениями; - многоквартирного жилого дома № 8 со встроенными нежилыми помещениями;	
10	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 15а со встроенными нежилыми помещениями	
11	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 15б со встроенными нежилыми помещениями	
12	Проектирование, строительство - многофункционального комплекса с торговыми, офисными помещениями и паркингом № 20; - ФОКа № 42	
13	Проектирование, строительство - многофункционального комплекса с торговыми, офисными помещениями и паркингом № 21	
14	Проектирование, строительство - многоуровневого паркинга № 22	
15	Проектирование, строительство - многоквартирного жилого дома № 11 со встроенными нежилыми помещениями;	
16	Проектирование, строительство	

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

327.Б.21-ППТ-1.2.ТЧ

Лист

10

	- торгового центра № 17б; - магазинов № 41, 43;	
17	Проектирование, строительство - торгового центра № 17а; - дошкольной образовательной организации № 10; - общеобразовательной организации № 18;	

В эксплуатацию введены следующие объекты:

- многоквартирный жилой дом № 1;
- многоквартирный жилой дом № 2;
- многоквартирный жилой дом № 3 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 4;
- многоквартирный жилой дом № 5 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 6 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 7 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 8 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 9 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 12 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 13 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 14 со встроенными нежилыми помещениями;
- многоквартирный жилой дом № 15 со встроенными нежилыми помещениями;
- трансформаторная подстанция № 23;
- трансформаторная подстанция № 25;
- трансформаторная подстанция № 26;
- трансформаторная подстанция № 27;
- трансформаторная подстанция № 29;
- трансформаторная подстанция № 30;
- трансформаторная подстанция № 31.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									11
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	327.Б.21-ППТ-1.2.ТЧ			