



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.08.2015 № 23

Об утверждении проекта межевания территории микрорайона № 7 3-й очереди строительства жилого района Арбеково

На основании ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4, Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5, постановления администрации города Пензы от 15.10.2014 № 1196 «О подготовке проекта межевания территории микрорайона № 7 3-й очереди строительства жилого района Арбеково», протокола публичных слушаний 12.01.2015, заключения по итогам публичных слушаний от 12.01.2015, опубликованного в газете «Муниципальные ведомости. Пенза» от 23.01.2015 № 2 (182), в целях обеспечения эффективного и рационального использования земель, на которые распространяются полномочия органов местного самоуправления города Пензы по их управлению,

Администрация города Пензы постановляет:

1. Утвердить проект межевания территории микрорайона № 7 3-й очереди строительства жилого района Арбеково» (прилагается).
2. В течение семи дней с момента выхода настоящего постановления опубликовать его в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации города Пензы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации города Пензы по земельным и градостроительным вопросам, Управление градостроительства и архитектуры администрации города Пензы.

Глава администрации города

Ю.И. Кривов

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации города
от « 06 » 08 2015 г.
№ 23

«Проект межевания территории микрорайона № 7 3-й очереди строительства жилого района Арбеково».

(чертеж проекта межевания, положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения).

Количество листов: 8 л.

Положение об объектах капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проект межевания территории микрорайона №7 III очереди строительства жилого района Арбеково г. Пензы в границах установленных красных линий разработан МУП «ОГСАГиТИ» по заказу ООО «СКМ Групп».

Проект межевания территории выполнен в целях:

- обеспечение наиболее эффективного и рационального использования земель;
- обеспечение выполнения реализации Генерального плана г. Пензы, утвержденного Решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 г. №916-44/4;
- выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
- установление границ территории общего пользования, границ земельных участков под жилой застройкой, границ незастроенных участков (планируемых для жилищного строительства, размещения объектов социальной и инженерной инфраструктур), объектов (элементов) комплексного благоустройства, в том числе территорий общего пользования.

Проект межевания территории микрорайона №7 III очереди строительства жилого района Арбеково г. Пензы разработан в соответствии с:

- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29.10.2002 г. №150
- Генеральным планом г. Пензы, утвержденным Решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 г. №№916-44/4;
- Правилами землепользования и застройки г. Пензы, утвержденными Решением Пензенской городской Думы от 22 декабря 2009 г. N 229-13/5.

Сформированные земельные участки должны обеспечивать:

- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многоквартирного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проектные планово-картографические материалы выполнены на основе:

- топографического плана земельного участка М 1:500;
- генерального плана г. Пензы;
- правил землепользования и застройки г. Пензы;
- кадастровых сведений выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области;
- ранее разработанной градостроительной документации, содержащей информацию о красных линиях.

стр.

1

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Территория микрорайона №7 III очереди строительства жилого района Арбеково г. Пензы расположена в северо-западном планировочном районе города Пензы в кадастровом квартале: 58:29:1008003.

Площадь проекта межевания территории составляет: 27,4 га.

В результате градостроительного анализа территории в проекте межевания выделены группы земельных участков (территории) следующих категорий:

- земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости, границы которых сохраняются и исключаются из территорий, подлежащих проектированию;
- внутриквартальные территории общего пользования (основные проезды, скверы, бульвары);
- территории, планируемые для предоставления гражданам и юридическим лицам под строительство.

План межевания территории (фактического использования) представлен на листе графического материала. Территория микрорайона, отведенная под строительство в настоящее время свободна от застройки, не благоустроена.

Градостроительное зонирование территорий муниципальных образований осуществляется в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки рассматриваемая территория принадлежит к зоне Ж-3 и Ц-4.

Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 5 этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;
- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- общежития;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- учреждения дополнительного образования;
- поликлиники, отделения больниц;
- станции скорой помощи;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- магазины торговой площадью не более 3000 кв.м;
- учреждения культуры и искусства;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения связи;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- отделения, участковые пункты полиции;

Стр.

2

- пожарные части, пожарные депо;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;

- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, в том числе встроенные и/или пристроенные;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- административные здания;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- центры социальной помощи;
- дома-интернаты;
- ветлечебницы без содержания животных;
- гаражи боксового типа;
- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса;
- предприятия общественного питания (до 100 посадочных мест);
- автосалоны.

Параметры застройки для многоэтажных жилых домов:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 2000 кв.м.
 2. Коэффициент застройки - не более 50% от площади земельного участка.
 3. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.
 4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 40% от площади земельного участка.
 5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
 6. Максимальная этажность - 25 этажей.
 7. Максимальная высота - 80 м.
- Параметры застройки для нежилых зданий:
1. Минимальная площадь участка - 400 кв.м.
 2. Коэффициент застройки территории - 70%.
 3. Максимальная этажность - 18 этажей.
 4. Максимальная высота - 90 м.
 5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
 6. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.

Смп.

3

7. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

6. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.
7. Максимальная высота объектов - 40 м.
8. Этажность - 1 этаж.
9. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.
2. Максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.

Ц-4. Зона обслуживания, деловой и производственной активности при транспортных узлах

Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: автовокзала, железнодорожного вокзала с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

Основные виды разрешенного использования:

- автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал, речной вокзал;
- справочные бюро, кассы и др.;
- таможни;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- административные здания;
- магазины, торговые центры, общей площадью до 1500 кв.м;
- предприятия общественного питания;
- транспортные агентства, туристические агентства;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородный переговорный пункт;
- гостиницы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- пожарные части, пожарные депо;
- автозаправочные станции;

Смп.

4

- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;

- паркинги, в том числе многоэтажные;
- объекты автосервиса;
- технопарки;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты ГО и ЧС;

- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;

- гаражи, встроенные в объекты основного вида использования;

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- здания многофункционального использования, в том числе с квартирами на верхних этажах (третий и выше) и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

- коммерческие мастерские, предприятия экологически чистого производства или V класса вредности;

- выставочные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- гаражи боксового типа;
- автосалоны.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м.; для условно разрешенного вида использования "здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах (третий и выше) и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения" - 2000 кв.м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

6. Максимальная этажность - 17 этажей.

7. Максимальная высота - 75 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.

2. Максимальная высота объектов - 40 м.

3. Этажность - 1 этаж.

4. Коэффициент застройки - 80%.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.

2. Максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.

Часть территории 7 микрорайона III очереди строительства жилого района Арбеково г. Пензы попадает в санитарно-защитную зону АЗС.

Границы существующих земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учёт, с кадастровыми номерами нанесены на проект межевания территории.

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Определение нормативных размеров земельных участков и установление их границ проводится с целью формирования единого планировочного обособленного комплекса недвижимого имущества, установления земельной доли в общей собственности, эффективного использования земель, повышения уровня их благоустройства, налогообложения, учета и государственной регистрации, прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Размер земельного участка, занятого зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, устанавливается в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Таким образом, площадь земельного участка, на котором расположено здание, строение, сооружение, не может ограничиваться только земельным участком, выделяемым по контуру объекта или "по отмошке". Она должна определяться в размере, необходимом для использования здания, строения, сооружения, путем обеспечения к ним доступа и использования прилегающего пространства (размеры которого обусловлены, в том числе, и требованиями безопасности). При этом границы и размер земельного участка определяются в соответствии с земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

В результате разработки проекта межевания территории микрорайона №7 III очереди строительства жилого района Арбеково г. Пензы сформированы проектные здания и сооружения:

1. 10-этажный 3-х сек. жилой дом (1)

2. 10-этажный 10-х сек. жилой дом (2)

3. 10-этажный 8-ми сек. жилой дом (3)

4. 10-этажный 3-х сек. жилой дом (4)

5. 16-этажный жилой дом №5 (5)

6. 16-этажный жилой дом №6 со встроенным магазином «Продукты» и парикмахерской (6)

7. 16-этажный жилой дом №7 со встроенным магазином «Продукты» и парикмахерской (7)

8. 16-этажный жилой дом №8 (8)

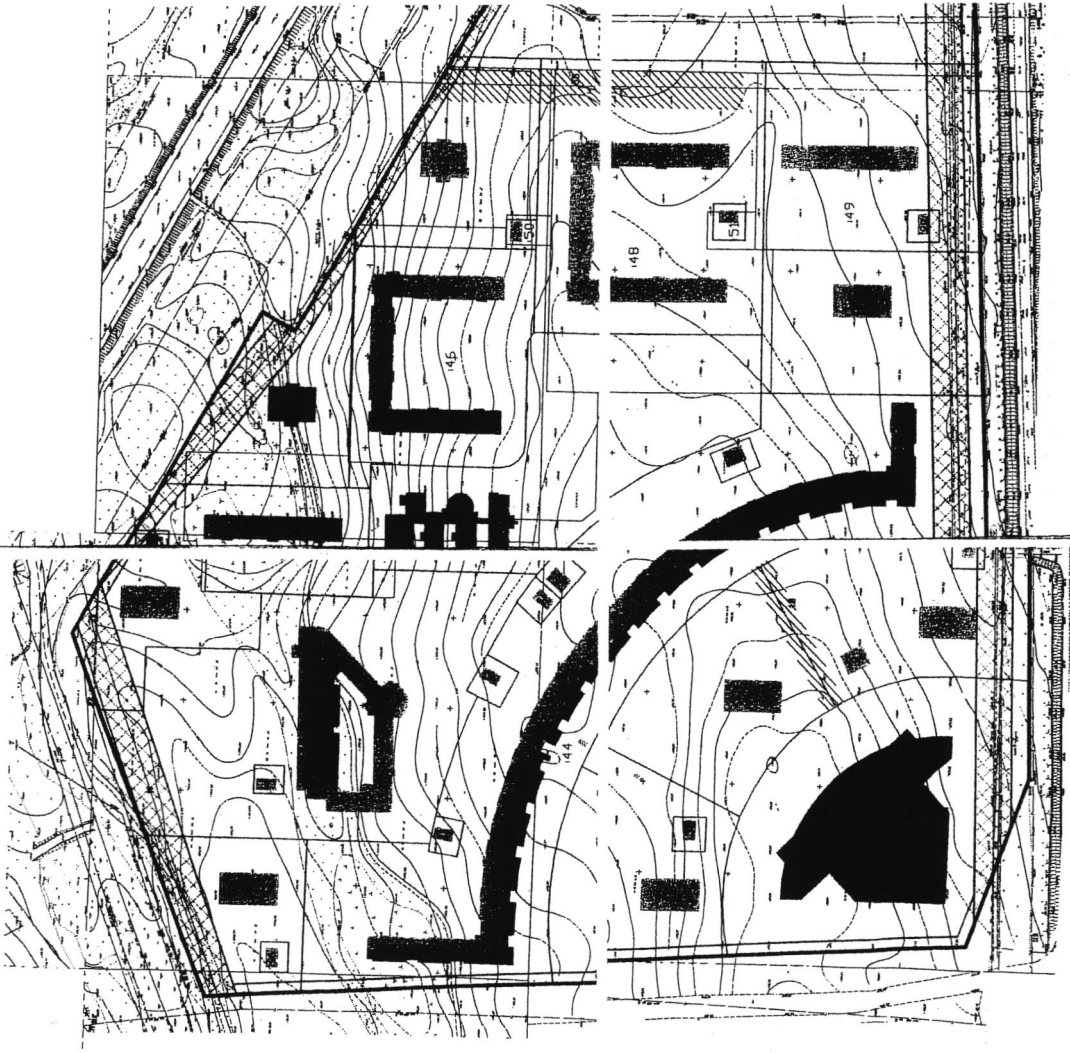
9. 16-этажный жилой дом №9 (9)

10. Детский сад на 400 мест (10)
11. 16-этажный жилой дом №11 со встроенно-пристроенными магазинами почтой и сберкассой, кабинетами врачей общей практики на 60 посещений (11)
12. 16-этажный жилой дом №12 со встроенными жилищно-эксплуатационной конторы, офисами, кафе на 50 посадочных мест (12)
13. 16-этажный жилой дом №13 со встроенными жилищно-эксплуатационной конторы, офисами, кафе на 50 посадочных мест (13)
14. 16-этажный жилой дом №13 со встроенными жилищно-эксплуатационной конторы, офисами, кафе на 50 посадочных мест (14)
15. Школа на 44 класса (15)
16. Торгово-досуговый центр (16)
17. Торгово-досуговый центр (17)
18. Пункт приема втор. сырья (18)
19. РП (19)
20. Подземный общ. туалет (21)
21. ТП.(23-34 12шт.)
22. Подземный паркинг на 400 машиномест (35)

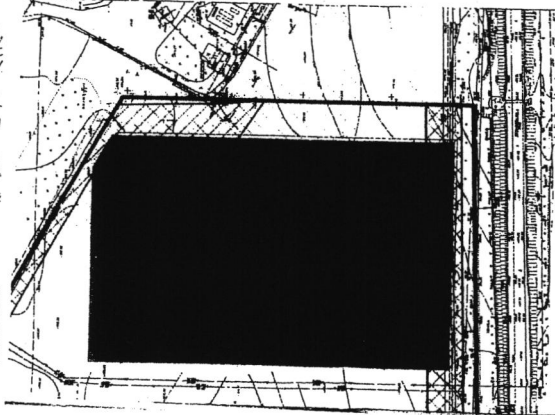
При разработке проекта межевания выделены зоны действия публичных сервитутов на право беспрепятственного проезда/прохода по данной территории. Площади зон действия публичных сервитутов формируемых земельных участков отображены в графической части.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.12.2004 года N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".
5. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
6. Решение Пензенской городской Думы от 28.03.2008 г. №№916-44/4 «Об утверждении Генерального плана г. Пензы» ;
7. Решение Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. №229-13/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Пензы»
8. Постановление Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации"
9. СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
10. СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (Минстрой РФ от 29.10.96г. « 18-77).
11. СНиП 2.07.02-89* «Общественные здания и сооружения».
12. СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».

План межевания территории и микрорайона N7 III очереди строи



бства жилого района Арбеково г. Пензы



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

N	Обозначение	Наименование
1	—	Красная линия
2	—	Линия отступа от красной линии
3	—	Граница участка индивидуальной собственности
4	▨	Ореховая лесь (ОЛП)
5	▩	Проектируемая заливка и сооружения
6	1	Номер здания на ген. плане
7	—	Зональные участки с границами, не совпадающими с границами земельных участков
8	—	Калибровый полиуретановый участок
9	▨	Территория общего пользования (дворы, дворовые)
10	—	Секторно-заливка дома АЭС

ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЖИЛЬЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

N	Н	П	Наименование	Примечание
1	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	1	10-этажный жилой дом N12 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N12 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
2	10-этажный 10-сек. жилой дом (проект)	2	10-этажный жилой дом N13 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N13 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
3	10-этажный 10-сек. жилой дом (проект)	3	10-этажный жилой дом N14 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N14 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
4	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	4	10-этажный жилой дом N15 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N15 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
5	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	5	10-этажный жилой дом N16 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N16 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
6	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	6	10-этажный жилой дом N17 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N17 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
7	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	7	10-этажный жилой дом N18 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N18 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
8	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	8	10-этажный жилой дом N19 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N19 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
9	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	9	10-этажный жилой дом N20 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N20 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
10	Двухэтажный 10-сек. жилой дом (проект)	10	Двухэтажный жилой дом N21 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	Двухэтажный жилой дом N21 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м
11	10-этажный 3-сек. жилой дом (проект)	11	10-этажный жилой дом N22 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м	10-этажный жилой дом N22 с секторно-заливкой помещений, общей площадью 20 000 кв. м