



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 02.04.2019 № 1247

Об утверждении проекта внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 01.02.2017 № 131

На основании ст. 43, 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 28.06.2018 № 1145/1 «О подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 01.02.2017 № 131» и руководствуясь ст. 33 Устава города Пензы, Порядком подготовки документации по планировке территории городского округа города Пензы и принятия решения об утверждении документации по планировке территории городского округа города Пензы, утвержденным постановлением администрации города Пензы от 18.01.2019 № 65, 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 внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 01.02.2017 № 131 (приложение).

2. Информационно – аналитическому отделу администрации города Пензы в течение семи дней с момента выхода опубликовать настоящее

постановление в муниципальной газете «Пенза» и разместить на официальном сайте администрации города Пензы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Пензы по земельным и градостроительным вопросам, начальника Управления градостроительства и архитектуры администрации города Пензы.

**Исполняющий обязанности
главы администрации города**

С.В. Волков

Приложение

Утверждено
постановлением
администрации города
от 01.02.2017 № 1247

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ОСТРОВНАЯ,
СУМСКАЯ, МОЖАЙСКОГО, 3-М ПРОЕЗДОМ МОЖАЙСКОГО,
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА
ПЕНЗЫ ОТ 01.02.2017 №131**

**Градостроительный анализ территории проекта межевания
территории**

Проектируемая территория расположена в северной части города Пензы, в Октябрьском административном районе, входит в состав планировочного района «Северная поляна».

Территория квартала ограничена: с юга - 3-м проездом Можайского и внутриквартальным проездом, с запада – внутриквартальным проездом, параллельным улицей городского значения ул. Островная, с севера – улицей местного значения ул. Сумская, с востока – улицей местного значения ул. Можайского.

Площадь территории проекта межевания 5,7 га. Участок не входит в историко-заповедную зону города. Памятники истории и культуры на данной территории отсутствуют.

Территория межевания расположена в кадастровом квартале 58:29:1005011.

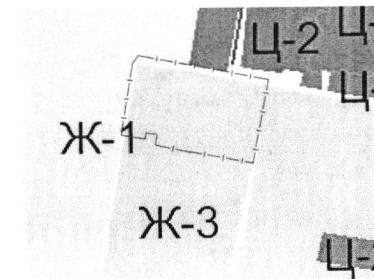
Сведения о координатах характерных точек границ проектируемой территории приведены в таблице 1.

Таблица 1. Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой территории

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	387886,48	2230353,23
2	388062,24	2230382,56
3	388078,94	2230394,82
4	388022,67	2230687,92
5	387836,05	2230650,97
6	387861,7	2230515,49
7	387862,74	2230509,97
8	387861,5	2230509,64
9	387878,62	2230432

10	387902,38	2230435,55
11	387905,43	2230411,54
12	387892,2	2230409,23
13	387893,56	2230401,02
14	387880,68	2230398,49
15	387885,38	2230361,86

Согласно «Правилам землепользования и застройки города Пензы» рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны «Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей», в соответствии с картой градостроительного зонирования г. Пензы.



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;
- 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;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные, полуподземные, наземные гаражи;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, теп- ло-, электро- обеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- административные здания;
- 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, общежитий:

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 2000 кв. м;
- максимальный процент застройки территории - 50 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 25 этажей;

- предельная высота зданий, строений - 80 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 3.2 «Вспомогательные виды разрешенного использования» настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

Параметры застройки для нежилых зданий:

- минимальная площадь участка - 400 кв. м;
- максимальный процент застройки территории - 70;
- предельное количество надземных этажей - не более 18 этажей; для разрешенного вида использования «объекты автосервиса» - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 90 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте «Вспомогательные виды разрешенного использования» настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 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:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.

Параметры застройки для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Проектное предложение по формированию земельных участков

Анализ сложившейся застройки по градостроительным характеристикам показал, что нормативные требования по расчету площадей земельных участков объектов проектирования на настоящий момент не везде соблюдены. Требуется корректировка некоторых существующих границ и формирование новых участков.

При разработке проекта межевания обеспечено соблюдение следующих требований:

– границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним;

– учитывались границы существующих землепользований.

При разработке проекта межевания в границы земельных участков включены:

- территории под существующими зданиями и сооружениями;
- территории под проектируемыми зданиями и сооружениями;
- территории придомовых зеленых насаждений;
- проезды и пешеходные проходы к этим зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей.

Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Решения проекта межевания территории соответствуют регламентам территориальной зоны «Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей».

Сведения о сохраняемых земельных участках

Перечень сохраняемых земельных участков приведен в таблице 2.

Таблица 2. Перечень сохраняемых земельных участков

Кадастровый номер	Адрес расположения	Вид разрешенного использования	Площадь участка, м ²
58:29:1005011:29	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, дом 18	Под жилую застройку индивидуальную	720
58:29:1005011:35	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, дом 7а	Размещение жилого дома	2313
58:29:1005011:47	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 7	Размещение хоз. кладовых	942
58:29:1005011:59	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 7а	Размещение склада	2902+/-19
58:29:1005011:60	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 20	Размещение индивидуального жилищного строительства	549

58:29:1005011:61	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 22	Размещение индивидуального жилищного строительства	549
58:29:1005011:62	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 24	Размещение индивидуального жилищного строительства	549
58:29:1005011:63	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 26	Размещение индивидуального жилищного строительства	610+/-9
58:29:1005011:64	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 28	Размещение индивидуального жилищного строительства	788+/-10
58:29:1005011:65	обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 3-й Можайского	Размещение жилого дома	5900
58:29:1005011:66	обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 3-й Можайского, 11	Размещение индивидуального жилищного строительства	549
58:29:1005011:67	обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 3-й Можайского, 9	Размещение индивидуального жилищного строительства	549
58:29:1005011:68	обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 3-й Можайского, 7	Размещение индивидуального жилищного строительства	549
58:29:1005011:69	обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 3-й Можайского, 5	Размещение индивидуального жилищного строительства	549
58:29:1005011:70	обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 3-й Можайского, 3	Размещение индивидуального жилищного строительства	549
58:29:1005011:71	обл. Пензенская, г. Пенза, проезд 3-й Можайского, 1	Размещение индивидуального жилищного строительства	809+/-10
58:29:1005011:87	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 7	Для размещения жилого дома	4766
58:29:1005011:88	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская	Размещение ТП №755	286
58:29:1005011:90	обл. Пензенская, г. Пенза, ул. Сумская, 7	Для размещения торгового павильона	20
58:29:1005011:3652	Пензенская область, г. Пенза, ул. Сумская	Магазины торговой площадью не более 3000 м ²	2556+/-18

Сведения об образуемых земельных участках

При разработке проекта внесения изменений в проект межевания обеспечено соблюдение следующих требований:

– границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним;

– учитывались границы существующих землепользований.

Для размещения объектов нового капитального строительства и оптимизации землепользования рассматриваемой территории проектом межевания предлагается:

1. образование земельного участка :ЗУ1, площадью 338 кв.м.,

разрешенное использование – земельные участки (территории) общего пользования (12.0); земельный участок :ЗУ1 образуется из земель муниципальной собственности;

2. образование земельного участка :ЗУ2, площадью 6359 кв.м., разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); земельный участок :ЗУ2 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 58:29:1005011:40 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

Границы земельных участков приведены на листе «Чертеж границ образуемых земельных участков».

Координирование объектов землепользования выполнено в системе координат МСК-58 на основе топографо-геодезического материала. Технология производства проектных работ определена в соответствии с действующим законодательством.

Характеристики образуемых земельных участков приведены в таблице № 3.

Таблица 3. Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка

№ п/п	№ точки	Координаты		Площадь участка, м ²	Вид разрешенного использования	Категория земель
		X	Y			
Земельный участок :ЗУ1						
1	1	388042,23	2230396,27	338+/-6	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земли населенных пунктов
2	2	388048,91	2230444,16			
3	3	388056,69	2230398,81			
4	1	388042,23	2230396,27			
Земельный участок :ЗУ2						
5	4	387890,19	2230365,43	6359+/-28	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов
6	5	387898,43	2230371,56			
7	6	388004,80	2230389,73			
8	7	388005,47	2230389,85			
9	8	387995,86	2230444,65			
10	9	387960,06	2230438,53			
11	10	387934,86	2230440,39			
12	11	387902,38	2230435,55			
13	12	387904,14	2230421,70			
14	13	387905,43	2230411,54			
15	14	387892,20	2230409,23			
16	15	387892,64	2230406,56			
17	16	387893,56	2230401,02			
18	17	387885,01	2230399,34			
19	4	387890,19	2230365,43			

Границы уточняемых земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:1005011:57 и 58:29:1005011:58 установлены проектом межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м

проездом Можайского в г. Пензе, утвержденным Постановлением Администрации города Пензы от 01.02.2017 г. № 131.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2, со-ответствующий территориальной зоне Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей) приведен в соответствие с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проектом внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского в г. Пензе, утвержденным Постановлением Администрации города Пензы от 01.02.2017 г. № 131, предусматриваются территории общего пользования. Проектом межевания территории предлагается образование земельного участка :ЗУ1, разрешенное использование - земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Перечень и сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Публичный сервитут (или право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

На проектируемой территории предлагается установить границы публичных сервитутов для прохода и проезда к земельным участкам.

Границы зоны действия публичных сервитутов показаны на «Чертеже границ зон действия публичных сервитутов земельных участков». Координаты поворотных точек границ публичных сервитутов приведены в таблицу 4.

Таблица 4. Координаты поворотных точек границ публичных сервитутов

Порядковый № сервитута	Координаты			Площадь, м ²	Публичный сервитут
	№ точки	X	Y		
1	2	3	4	5	6
1	1	388048,33	2230447,53	313	Обеспечение беспрепятственного прохода и проезда
	2	388047,31	2230453,44		
	3	387995,86	2230444,65		
	4	387996,9	2230438,74		
1	1	388048,33	2230447,53	313	Обеспечение
	5	387890,19	2230365,43		
1	6	387895,31	2230369,23		Обеспечение

2	7	387890,43	2230400,41	184	беспрепятственного прохода и проезда
	8	387885,01	2230399,34		
	5	387890,19	2230365,43		

Примечание. Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ2 обеспечивается через устанавливаемый сервитут, а так же через муниципальные земли.

Чертежи межевания территории на 4-х листах: схема размещения элемента планировочной структуры (1 лист); чертеж красных линий, линий отступа от красных линий (1 лист); чертеж границ образуемых земельных участков (1 лист); чертеж границ действия публичных сервитутов (1 лист) - являются неотъемлемыми частями проекта внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 01.02.2017 № 131.

Количество листов: 4 л.

Схема размещения элемента планировочной структуры



Обозначение характерных точек границы проектных работ	Координаты, м	
	X	Y
1	387886,48	2230353,23
2	388062,24	2230382,56
3	388078,94	2230394,82
4	388022,67	2230687,92
5	387836,05	2230650,97
6	387861,70	2230515,49
7	387862,74	2230509,97
8	387861,5	2230509,64
9	387878,62	2230432,00
10	387902,38	2230435,55
11	387905,43	2230411,54
12	387892,20	2230409,23
13	387893,56	2230401,02
14	387880,68	2230398,49
15	387885,38	2230361,86

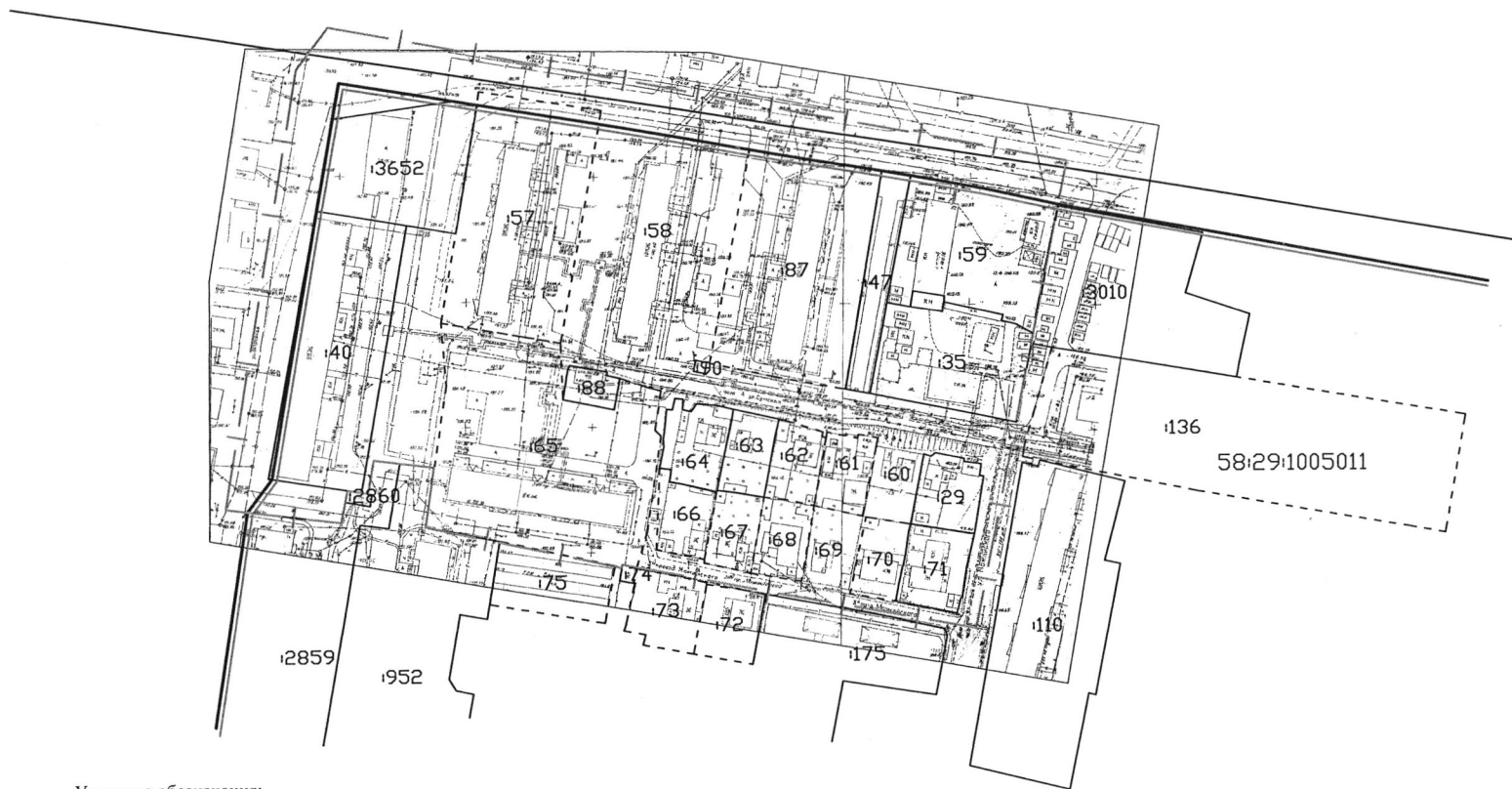
Условные обозначения:

— границы проектных работ

1 • обозначение характерной точки границы проектных работ

							Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ТОМ 3 Проект межевания территории Раздел 1. Основная часть			Стадия ПМТ	Лист 1	Листов 4
Выполнил	Щербакова			<i>Щербакова</i>		Схема размещения элемента планировочной структуры М 1:2000			ИП Щербакова Л.И.		

Чертеж красных линий, линий отступа от красных линий

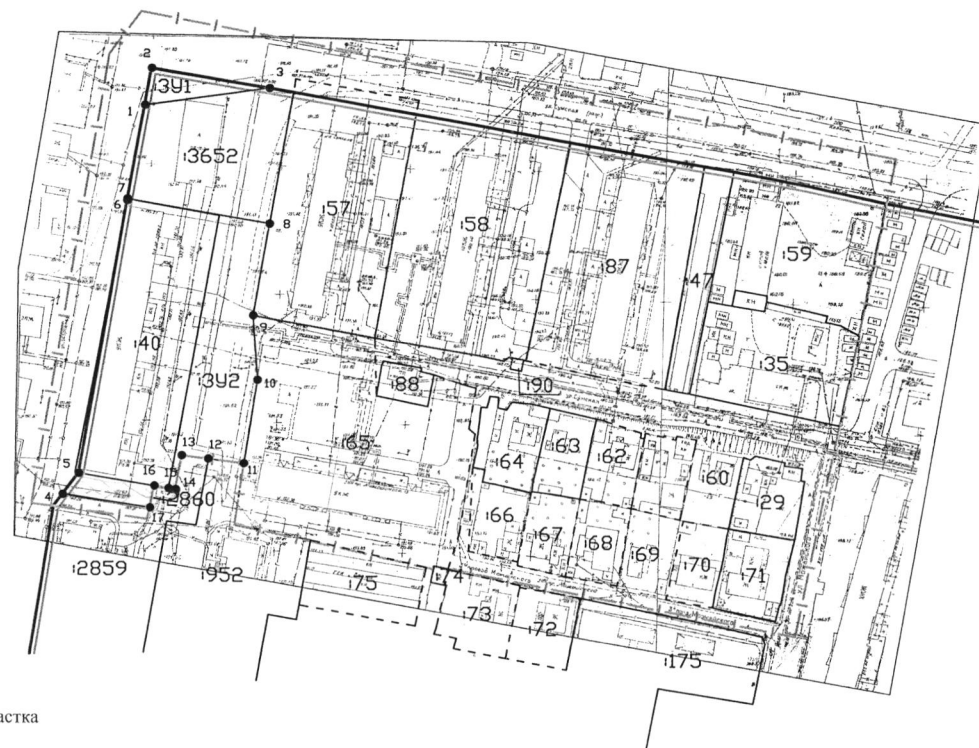


Условные обозначения:

- существующие красные линии
- линии отступа от красных линий
- границы земельных участков, сведения о которых, имеющиеся в ЕГРН, достаточны для определения их местоположения
- границы земельных участков, сведения о которых, имеющиеся в ЕГРН, не достаточны для определения их местоположения
- граница деления кадастровых кварталов
- 58:29:1005011 номер кадастрового квартала
- 140 кадастровый номер земельного участка
- границы проектных работ

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Остробная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского			
						ТОМ 3	Стадия	Лист	Листов
						Проект межевания территории	ПМТ	2	4
						Раздел 1. Основная часть			
Выполнил		Щербакова		<i>Щербакова</i>		Чертеж красных линий, линий отступа от красных линий М 1:2000	ИП Щербакова Л.И.		

Чертеж границ образуемых земельных участков

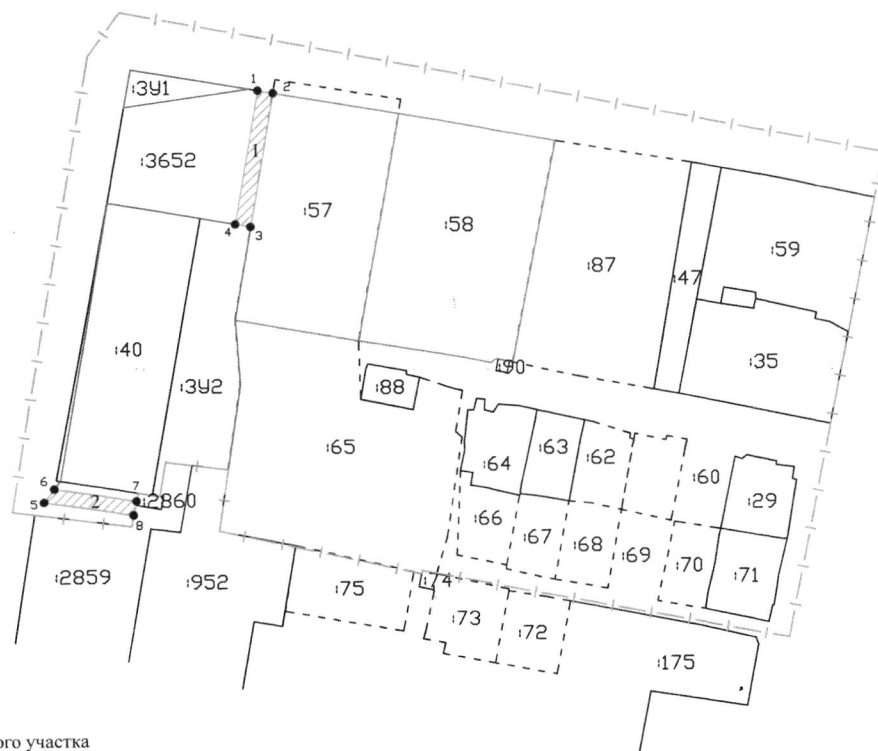


Условные обозначения:


- границы образуемого земельного участка
- границы уточняемых и образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории, ограниченной ул. Островная, ул. Сумская, ул. Можайского, 3-м проездом Можайского, утвержденным постановлением администрации города Пензы от 01.02.2017 г. № 131
- границы земельных участков, сведения о которых, имеющиеся в ЕГРН, достаточны для определения их местоположения
- - - - - границы земельных участков, сведения о которых, имеющиеся в ЕГРН, не достаточны для определения их местоположения
- :3У1 обозначение образуемых земельных участков
- 1 • обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- 140 кадастровый номер земельного участка
- существующие красные линии
- линии отступа от красных линий
- | - | - | - границы проектных работ

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского				
						ТОМ 3 Проект межевания территории Раздел 1. Основная часть		Стадия ПМТ	Лист 3	Листов 4
Выполнил	Щербакова			<i>Щербакова</i>		Чертеж границ образуемых земельных участков М 1:2000		ИП Щербакова Л.И.		

Чертеж границ зон действия публичных сервитутов



Условные обозначения:

- границы образуемого земельного участка
- границы уточняемых и образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории, ограниченной ул. Островная, ул. Сумская, ул. Можайского, 3-м проездом Можайского, утвержденным постановлением администрации города Пензы от 01.02.2017 г. № 131
- границы земельных участков, сведения о которых, имеющиеся в ЕГРН, достаточны для определения их местоположения
- - - - - границы земельных участков, сведения о которых, имеющиеся в ЕГРН, не достаточны для определения их местоположения
- 1:391 обозначение образуемых земельных участков
- 1:40 кадастровый номер земельного участка
-  обозначения и границы действия публичных сервитутов
- 1 • обозначение характерной точки границы образуемого публичного сервитута
- - - - - границы проектных работ

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Островная, Сумская, Можайского, 3-м проездом Можайского			
						ТОМ 3	Стандия	Лист	Листов
						Проект межевания территории Раздел 1. Основная часть	ПМТ	4	4
Выполнил				Щербакова	<i>Щербакова</i>	Чертеж границ действия публичных сервитутов № 1:2000	ИП Щербакова Л.И.		