



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.03.2020 № 314

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденные постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 № 640/1

На основании ст. 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 03.06.2014 № 640/1 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе», постановления администрации города Пензы от 29.05.2019 № 951/1 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденные постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 № 640/1», протокола публичных слушаний от 17.02.2020, заключения о результатах публичных слушаний от 25.02.2020, Порядка подготовки документации по планировке территории городского округа города Пензы и принятия решения об утверждении документации по планировке территории городского округа города Пензы, утвержденного постановлением администрации города Пензы от 18.01.2019 № 65, руководствуясь ст. 33 Устава города Пензы,

Администрация города Пензы постановляет:

1. Утвердить проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденные постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 № 640/1.

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 города Пензы.

Главы администрации города

А.В. Лузгин

Приложение
к постановлению
администрации города
от 10.03.2010 № 314

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденные постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 № 640/1.

(текстовая часть проекта планировки, графическая часть проекта планировки – чертеж красных линий, схема границ существующих элементов планировочной структуры, схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, положение о этапности строительства, текстовая часть проекта межевания, схема размещения элемента планировочной структуры, чертеж красных линий, схема границ образуемых и изменяемых земельных участков)

Данные чертежи и текстовая часть являются неотъемлемой частью проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденные постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 № 640/1.

Количество листов: 29 л.

ООО «ОБЛКОММУНЖИЛПРОЕКТ»

Юридический адрес: 440066, г. Пенза, 5-ый Виноградный проезд д.8
Фактический адрес: 440600, г. Пенза, ул. Пушкина д. 3, офис 32
Тел./Факс: 8(412) 68-34-66, тел.: 8(412) 68-13-52

Шифр: 24-19

Заказчик: Городничий В.В.

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1

ТОМ 1

Основная часть

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: 24-19-ППТ



г. Пенза, 2019 г.

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1 разработан в соответствии с договором подряда № 24-19 на выполнение проектных работ.

Проект выполнен на основании анализа существующей планировочной структуры территории, с учётом планировочных ограничений, транспортных связей, функциональных зон.

В задачу проекта входит анализ существующего состояния территории (вопросы землепользования, состояние жилищного фонда, обеспеченность объектами социально-культурного обслуживания, состояние зеленого фонда района, обеспеченность объектами и сетями инженерной и транспортной инфраструктуры) и определение основных направлений и параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Целями подготовки ППТ, как вида документации по планировке территории, являются обеспечение устойчивого развития территории, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства отдельных объектов. Данным ППТ предусматривается завершение комплексной застройки жилого микрорайона.

ППТ разработан с учётом ранее выполненной градостроительной документации:

- Генерального плана города Пензы, утвержденного Решением Пензенской городской Думы №916-44/4 от 28.03.2008 г. (с изменениями от 31.08.2018 решение № 1028-48/6), разработанного институтом РосНИПИ Урбанистики (г. С-Петербург) в 2008 году;
- Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22 декабря 2009 г. N 229-13/5 (с изменениями от 21.12.2018 решение № 1109-52/6);
- Проекта планировки территории квартала, ограниченного пр-том Строителей, ул. Тернопольской, ул. Бородина в г. Пенза, разработанного ООО «Гражданпроект» в 2013 г.;
- Проекта планировки территории, расположенной в границах улиц Рахманинова, Глазунова, проспект Строителей, 2-го переулка Бородина, улицы Тернопольской, разработанного ОКП ОАО «ПЕНЗАСТРОЙ».



- Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденного постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1, разработанного ООО «Облкоммунжилпроект».

ППТ является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов капитального строительства.

ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Характеристика современного использования территории.

Участок проектирования расположен в Октябрьском административном районе г. Пензы, в границах улиц Рахманинова, Тернопольская, Бородина, Пестеля 6-й проезд. Его территория составляет 29,42 га. Поверхность рельефа относительно ровная. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 170,08 до 185,02 м, с общим уклоном в западном направлении. Рассматриваемая территория расположена в Северо-Западном планировочном районе города (Арбеково). С севера проектируемый участок ограничен магистральной улицей районного значения Рахманинова; с запада ограничен улицей местного значения Пестеля 6-й проезд; с востока – магистральной улицей районного значения Тернопольская; с юга – улицей местного значения Бородина.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Пензы, в границах рассматриваемой территории расположены зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей (Ж-3) и зона городской рекреации (Р-3).

Красные линии в границах ППТ назначены согласно проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в границах улиц Рахманинова – Тернопольская – Бородина – Пестеля 6-й проезд в г. Пенза, разработанного ООО «Облкоммунжилпроект» и утвержденного постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года.

Красные линии назначены с учётом сформировавшейся застройки, с учётом ранее утвержденных проектов планировки, категории и класса улиц. Красные линии дополняются линиями регулирования застройки. Данным проектом корректировки ППТ красные линии не изменяются.

По состоянию на май 2019 г. жилищный фонд, в границах ППТ составил 216617,11 м² общей площади. Большую часть жилищного фонда составляет многоэтажная застройка



ка, представленная 9-ти этажными, 10-ти этажными, 16-ти этажными жилыми домами. В центральной части участка по 4-ому проезду Аренского и по 5-ому проезду Аренского располагается малоэтажная жилая застройка представленная индивидуальными домами с участками. Малоэтажная жилая застройка, представленная многоквартирными двухэтажными домами, расположена в центральной части рассматриваемой территории по ул. Римского-Корсакова, по 5-ому проезду Аренского. Существующая жилая застройка обеспечена всеми основными видами инженерного оборудования и благоустройства.

При определении расчетной численности населения в границах проекта планировки был использован показатель средней жилищной обеспеченности населения, составившей 29,88 м² общей площади на одного жителя. Общая численность населения, согласно расчету, составила 7249 чел.

В границах рассматриваемого ППТ расположены муниципальное бюджетное вечернее (сменное) общеобразовательное учреждение "Центр образования № 1"; филиал № 2 МБДОУ детского сада комбинированного вида № 89 (открылся после реконструкции); МБДОУ детский сад комбинированного вида № 139; Государственное казенное образовательное учреждение «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа №54 г. Пензы».

Объекты обслуживания на проектируемой территории располагаются по улицам Рахманинова, Тернопольская, Бородина. Объекты обслуживания представлены по ул. Рахманинова торговым центром «Крокус»; по ул. Тернопольская - торговыми и административными объектами, расположенными на первом этаже дома по ул. Тернопольская 7, отдельно стоящими торговыми и административными зданиями; по ул. Бородина - отдельно стоящими торговыми и административными зданиями.

Объекты федерального и регионального значения на участке отсутствуют. Из культовых сооружений на рассматриваемой территории представлены: Храм Святых благоверных князя Петра и княгини Февронии, расположенный по адресу ул. Рахманинова 18.

При обследовании современного использования территории жилого микрорайона учтена градостроительная специфика, сложившаяся особенность использования городских земель. Схема землепользования района выполнена на основе данных филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пензенской области.

Нормативной базой для установления границ земельных участков являются Местные нормативы градостроительного проектирования города Пензы, утвержденные реше-



нием Пензенской городской Думы от 30.10.2015 № 299-13/6 с изменениями от 25.03.2016 № 402-20/6.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано 179 земельных участков. Площадь ранее образованных земельных участков 377287,40 м². Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства М 1:2000» (ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки. графические материалы).

В состав зон ограничений на использование территорий входят: санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных объектов; коридоры основных инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопроводов, газопроводов и др.), санитарные разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки.

1.2 Характеристика планируемого развития территории

Данным проектом предлагается размещение магазина непродовольственной группы товаров 3 этажного с размещением паркинга на 1 этаже.

Проектируемый объект располагается на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1007012:6728 по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тернопольская, д. 11.

Настоящим проектом предлагается сохранение проектных решений по жилой застройке существующего микрорайона утвержденных проектом планировки и проектом межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, разработанным ООО «Облкоммунжилпроект» и утвержденным постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года и постановлением № 2106 от 10.12.2015 года.

При этом один из домов - ЖК «Гулливер», расположенный по адресу: г. Пенза, Октябрьский район, микрорайон Арбеково, улица Бородина, 1Б, уже строится и планируется к сдаче в 3 кв. 2019 года. Застройщик ООО «Бородинский квартал».

Проектируемая застройка является завершением сложившейся застройки данного микрорайона.

Основные подъезды к территории вновь планируемого строительства, согласно проектных предложений будут осуществляться с улицы местного значения (ул. Бородина) по существующим внутриквартальным проездам, а так же по проектируемым проездам.

По предложениям проекта планировки намечаются следующие мероприятия:

- строительство подъездов к новым жилым домам;



– расширение улицы местного значения Пестеля 6-й проезд;

Пассажирыские перевозки от проектируемой застройки предлагается осуществить существующими маршрутами общественного транспорта.

Пассажирыские перевозки жителей микрорайона осуществляются городскими муниципальными автобусными маршрутами (№27,30,66,82,89 по ул. Рахманинова, №18, 18 а, 30, 70 по ул. Тернопольская), муниципальными троллейбусными маршрутами (№6 по ул. Рахманинова, № 5,9 по ул. Тернопольская) и коммерческими маршрутными микроавтобусами (№ 2а, 13, 27, 30, 31, 63, 68 по ул. Рахманинова; № 16, 18, 19к, 30, 63, 71, 77 по ул. Тернопольская). По улице Рахманинова расположены остановочные пункты: «Рахманинова» (вблизи многоэтажного дома по адресу Рахманинова 32), «Кинотеатр Луч» (ближе к перекрестку с ул. Тернопольская). По улице Тернопольская расположен остановочный пункт «Бородина» (вблизи многоэтажного дома по адресу Тернопольская 7). Нормативная пешеходная доступность остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта обеспечивается. Радиус доступности не превышает 500м. Остановочные пункты располагаются вдоль ул. Рахманинова на расстоянии около 300-400м друг от друга и по ул. Тернопольская на расстоянии 400-500 м.

Проектом планировки предусматривается сохранение остановок общественного транспорта на улицах Рахманинова, Тернопольская.

1.3. Характеристика планируемого развития социального и культурно-бытового обслуживания населения

Оценка перспектив развития сети объектов культурно-бытового обслуживания выполнялась в строгом соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также Местных нормативы градостроительного проектирования города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 30.10.2015 № 299-13/6 с изменениями от 25.03.2016 № 402-20/6.

Проектируемая территория размещена в районе с развитой системой социального обслуживания населения. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения расположены в первых этажах жилых домов, (аптеки, парикмахерские, магазины) и в отдельно стоящих зданиях. Существующие объекты обслуживания с установленными нормативными радиусами обслуживания располагаются равномерно и в



пределах пешеходной доступности для проектируемой территории. Уровень обеспеченности по многим видам обслуживания соответствует нормативу и превышает его. В достаточной мере развита сеть аптек, предприятий торговли, бытового обслуживания, химчисток.

Дошкольные образовательные учреждения

В границах проекта планировки действует 2 муниципальных дошкольных образовательных учреждения. Кроме того, в прилегающих микрорайонах действуют три детских сада с радиусами обслуживания (300 м), охватывающими проектируемую территорию. Общая вместимость составляет 1394 мест, их посещает 1326 детей:

- МБДОУ детский сад комбинированного вида № 89 по адресу ул. Бородина 14, имеет общую вместимость 388 мест, по состоянию на май 2019 года имеет 47 свободных мест;
- МБДОУ детский сад комбинированного вида № 129 по адресу ул. Рахманинова 35а, имеет общую вместимость 272 мест, по состоянию на май 2019 года имеет дефицит 31 место;
- МБДОУ детский сад комбинированного вида № 139 по адресу ул. Бородина 15, имеет общую вместимость 370 мест, по состоянию на май 2019 года имеет 38 свободных мест;
- Филиал МБДОУ детский сад комбинированного вида № 149 по адресу ул. Бородина 8, имеет общую вместимость 364 мест, по состоянию на май 2019 года имеет 14 свободных мест;

По состоянию на 04.06.2019 г. в детских садах города Пензы, обслуживающих проектируемую территорию, имеются свободные места в количестве 68 мест.

Проектом планировки предусматривается размещение нового жилищного фонда общей площадью 16032,40 кв.м с расчетным количеством жителей 536 чел. Согласно данным Пензастата на 2019 г. дети в возрасте от 0-7 лет составляют 8,3% населения. Таким образом, расчетное количество детей в возрасте 0-7 лет в проектируемых домах составляет 44 ребенка.

Убыль жилищного фонда составляет 4600 кв.м., 168 человек, из них 10 чел. – дети дошкольного возраста. Согласно данным о свободных местах в детских садах на май 2019 г. и произведенным расчетам, общее количество доступных мест в дошкольных учрежде-



ниях для проектируемой территории составляет 68. Данный показатель с избытком удовлетворяет потребность в местах для нового жилищного строительства (требуемое количество 44 места). Резерв 24 места.

Школы и внешкольные учреждения

Сеть общеобразовательных школ в границах проекта состоит из:

- Муниципального бюджетного вечернего (сменного) общеобразовательного учреждения "Центр образования № 1" по адресу Рахманинова 40а;
- Государственного казенного образовательного учреждения «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа №54 г. Пензы» по адресу Мусоргского 17.

Данные учреждения не могут входить в расчет обеспеченности населения местами в средних общеобразовательных учреждениях в силу их специфики, поэтому в рамках разработки ППТ принято запроектировать общеобразовательную среднюю школу на 960 учащихся по ул. Рахманинова напротив средней общеобразовательной школы №56 расположенной по адресу ул. Рахманинова 37а.

Согласно данным Пензастата на 2019 г. количество детей в возрасте от 8-17 лет составляют 9,28% населения. Население сохраняемого жилищного фонда 7081 чел., из них 658 детей в возрасте от 8-17 лет, население нового жилищного фонда 536 чел, из них 50 детей в возрасте от 8-17 лет. Таким образом, фактическая нагрузка проектируемой школы составляет 708 учащихся.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Данным проектом предлагается размещение магазина непродовольственной группы товаров 3 этажного с размещением паркинга на 1 этаже.

Проектируемый объект располагается на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1007012:6728 по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тернопольская, д. 11.

Общая площадь магазина составит 1790 м.кв., площадь застройки 650 м.кв.

Настоящим проектом предлагается сохранение проектных решений по жилой застройке существующего микрорайона утвержденных проектом планировки и проектом межевания территории, расположенной в границах улиц Рахманинова – Тернопольская – Бородина – Пестеля 6-й проезд в г. Пенза, разработанным ООО «Облкоммунжилпроект» и



утвержденным постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года и постановлением № 2106 от 10.12.2015 года.

При этом один из домов - ЖК «Гулливвер», расположенный по адресу: г. Пенза, Октябрьский район, микрорайон Арбеково, улица Бородина, 1Б, уже строится и планируется к сдаче в 3 кв. 2019 года. Застройщик ООО «Бородинский квартал».

Также проектом предлагается сохранение проектного решения по реконструкции МБОУ СОШ № 56 г. Пензы расположенной на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1007002:56 по адресу: г. Пенза, ул. Рахманинова, д. 37а Площадь участка с кадастровым номером 58:29:1007002:56 составляет 19 583 кв.м. Площадь участка сформированного проектом планировки в центральной части по улице Рахманинова под филиал МБОУ СОШ № 56 г. Пензы составляет 17361,5 кв.м.

Таким образом общая площадь МБОУ СОШ № 56 г. в условиях реконструкции и в соответствии с решениями утвержденного ППТ составит 36944,5 кв.м.

Согласно приложения Д (рекомендуемое). «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42.13330.2016 с учетом 20% уменьшения площади земельного участка в условиях реконструкции на данном земельном участке размещается школа на 2000 учеников.

Данное решение может полностью решить проблему с дефицитом мест в общеобразовательных учреждениях данного и прилегающих к нему микрорайонов.

ГЛАВА 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №1. Существующий жилой фонд микрорайона

№ На ген-плане	Наименование	Общая площадь квартир, тыс.м.кв.	Строит. объём, м ³	Кол-во квартир	Кол-во жителей чел.	Очередность строительства
<i>Существующие объекты капитального строительства многоэтажной жилой застройки</i>						
1	Жилой дом № 25 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
2	Жилой дом № 21 (9 эт.)	12,366		216	434	существ.
4	Жилой дом № 27 (10 эт.)	8,820		197	309	существ.
5	Жилой дом № 16 (16 эт.)	4,703		105	165	существ.
6	Жилой дом № 42 (9 эт.)	12,663		216	444	существ.



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1

ТОМ 1. Основная (утверждаемая) часть. Положения о планируемом развитии территории

10	Жилой дом № 38 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
11	Жилой дом № 32 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
12	Жилой дом № 36 (9 эт.)	3,726		72	131	существ.
13	Жилой дом № 34 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
14	Жилой дом № 17 (9 эт.)	12,366		216	434	существ.
15	Жилой дом № 19 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
17	Жилой дом № 7 (9 эт.)	14,526		252	510	существ.
18	Жилой дом № 28 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
20	Жилой дом № 20(9 эт.)	14,526		252	510	существ.
21	Жилой дом № 26 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
22	Жилой дом № 24 (9 эт.)	3,726		72	131	существ.
23	Жилой дом № 5 (9 эт.)	12,366		216	434	существ.
24	Жилой дом № 3 (9 эт.)	14,526		252	510	существ.
27	Жилой дом № 1 (9 эт.)	10,206		180	358	существ.
29	Жилой дом № 7 (10 эт.)	16,054		288	563	существ.
	ИТОГО:	211,719		3794	7429	

Таблица №2. Характеристика проектируемого жилого фонда

№ На ген-плане	Наименование	Общая площадь квартир, тыс.м.кв.	Строит. объём, тыс. м.куб.	Кол-во квартир	Кол-во жителей чел.	Очередность строительства
Проектируемые жилые дома						
1С	Жилой дом (19 эт.)	7,744		129	271	Стр.
2П	Жилой дом (19 эт.)	7,744		129	271	1 очередь
	ИТОГО:	15,488		258	542	

Таблица №3. Характеристика объектов культурно-бытового обслуживания

Наименование	Ед. измерен.	Вместимость	Очередность строительства	Размещение объектов
Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 56	мест	2000 (после реконстр.)	реконстр.	Ул. Рахманинова, 37 а
Муниципальное бюджетное вечернее (сменное) общеобразовательное учреждение "Центр	мест	450	Существ.	Ул. Рахманинова, 40 а



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1

ТОМ 1. Основная (утверждаемая) часть. Положения о планируемом развитии территории

образования № 1"				
Государственное казенное образовательное учреждение «Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа №54 г. Пензы».	мест	156	Существ.	Ул. Мусоргского, 17
МБДОУ детский сад комбинированного вида № 139	мест	222	Существ.	Ул. Бородина, 15
Филиал № 2 МБДОУ детского сада комбинированного вида № 89	мест	75	Существ.	Ул. Рахманинова, 16

Таблица №4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п.п.	Показатели	Ед. изм.	Современное состояние	На расчетный год
1.	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	29,42	29,42
	в том числе территории в границах красных линий:			
1.1.1	Жилой застройки	га	12,17	17,91
	Из них:			
1.1.1.1	Многоэтажная застройка (многоквартирные жилые дома выше 5 этажей)	га	9,85	17,91
1.1.1.2	Малозэтажная застройка	га	2,32	-
	В том числе:			
	Индивидуальные жилые дома	га	-	-
	Многоквартирные жилые дома 2-5 этажей	га	2,32	-
1.1.2	Общественно-деловых зон	га	4,12	6,29
1.1.3	Рекреационных зон	га	-	1,08
1.1.4	Зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0,44	0,48
1.1.5	Производственных и коммунально-складских зон	га	-	-
1.1.6	Иных зон	га	12,69	3,66
1.4	Коэффициент застройки		0,28	0,4
1.5	Коэффициент плотности застройки		1,12	1,18
1.6	Из общей территории:			
1.6.1	Земли федеральной собственности	га	-	-
1.6.2	Земли собственности субъектов РФ	га	-	-
1.6.3	Земли муниципального образования	га	3,24	5,02



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1
ТОМ 1. Основная (утверждаемая) часть. Положения о планируемом развитии территории

2. Население				
2.1	Численность населения	чел.	7249	7617
	Из них:			
2.1.1	Дошкольного возраста (от 0 до 6 лет)	чел.	580	610
2.1.2	Школьного возраста (от 7 до 17 лет)	чел.	631	663
2.2	Плотность населения	чел./га	240,68	258,90
3. Жилищный фонд				
3.1	Средняя этажность застройки	этаж	7	11
3.2	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м./чел.	28,88	29,94
3.3	Общий объем жилищного фонда	кв.м	216617,11	227207
3.3.1	Многоэтажная застройка	кв.м	211719	227207
		%	97,8	100
		кол-во домов	20	22
		чел.	7081	7617
3.3.3	Среднеэтажная застройка	кв.м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
	Малоэтажная застройка	кв.м	4600	-
		%	2,2	-
		кол-во домов	18	-
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м	-	212017,11
		% от общего объема жилого фонда	-	93
		кол-во домов	-	20
3.5	Убыль жилищного фонда	кв.м	-	4600
		% от общего объема жилого фонда	-	2
		кол-во домов	-	18
	В том числе			
3.5.2	Государственной и муниципальной собственности	кв.м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
	Частной собственности	кв.м	-	-
		%	-	-
		кол-во до-	-	-



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1
ТОМ 1. Основная (утверждаемая) часть. Положения о планируемом развитии территории

3.5.3	По техническому состоянию	МОВ	-	-
		кв.м	-	-
		%	-	-
3.5.4	По реконструкции	кол-во домов	-	-
		кв.м	-	4600
		%	-	2,2
3.5.5	По другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	кол-во домов	-	18
		кв.м	-	-
		%	-	-
3.6	Новое жилищное строительство (многоэтажная застройка)	кв.м	-	15892,56
		%	-	7
		кол-во домов	-	2
4. Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения				
4.1	Объекты учебно-образовательного назначения:			
4.1.1	Детские дошкольные учреждения	мест	297	297
4.1.2	Общеобразовательные школы	учащихся	-	2000 (реконструкция)
4.1.3	Учреждения дополнительного образования	мест	-	-
	Учреждения начального и среднего профессионального образования	мест	-	-
4.2	Объекты здравоохранения и социального обеспечения			
	Стационары всех типов – всего/1000 чел.	коек	-	-
	Амбулаторно-поликлинические учреждения – всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
	Станции скорой помощи – всего/1000 чел.	автомобиль	-	-
4.2.1	Аптеки	ед.	4	4
4.2.2	Школы - интернаты	мест	156	156
	Специальные жилые дома	мест	-	-
4.4	Спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты			
4.4.1	Спортивные залы – всего/1000 чел.	кв.м площади пола	-	-
	Бассейны	кв.м зеркала воды	-	-
4.5	Объекты культурно-досугового назначения:			
4.5.1	Учреждения культуры и искусства	посещений (мест)	-	-
4.5.2	Библиотеки – всего/1000 чел.	тыс.экз.	-	Предусмотреть в реконструируемой школе
4.6	Объекты торгового назначения:			



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1

ТОМ 1. Основная (утверждаемая) часть. Положения о планируемом развитии территории

4.6.1	Магазины – всего/1000 чел.	кв.м. торг.пл.	4786,55	5278,60
	Рынки	кв.м. торг.пл.	-	-
4.6.3	Объекты общественного питания – всего/1000 чел.	мест	395	395
4.7	Объекты бытового обслуживания:			
4.7.2	Прачечные, химчистки – всего/1000 чел.	ед. кг/в смену	2	2
4.8	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:			
4.8.1	Гостиницы	ед. мест	1	1
4.8.2	Организации, предоставляющие услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства	ед.		
	Организации, оказывающие ритуальные услуги	ед.	-	-
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
4.9.1	Отделения связи (почта, телефон, телеграф)	ед.	-	-
4.9.2	Отделения и филиалы сберегательного банка	ед.	-	-
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	2,33	2,33
	В том числе:			
5.1.1	Магистральные дороги	км	-	-
5.1.2	Магистральные улицы	км	1,17	1,17
	Из них:			
5.1.2.1	Общегородского значения непрерывного движения	км	-	-
5.1.2.2	Общегородского значения регулируемого движения	км	-	-
5.1.2.3	Районного значения транспортно-пешеходные	км	1,17	1,17
5.1.2.4	Районного значения пешеходно-транспортные	км	-	-
5.1.2.5	Улицы и дороги местного значения	км	1,16	1,16
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	1,17	1,17
	В том числе:			
5.2.1	Троллейбус	км	1,17	1,17
5.2.2	Автобус	км	1,17	1,17
5.3	Из общей протяженности улиц и дорог, не удовлетворяющие пропускной способности	%		
5.4	Обеспеченность населения индивидуальным легковым транспортом	автомобилей/тыс.жит.	224	224
5.5	Обеспеченность населения парковками	машино-	15,45	135,22



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1

ТОМ 1. Основная (утверждаемая) часть. Положения о планируемом развитии территории

		мест/тыс.жит		
5.6	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино-мест	112	1030
	В том числе:			
5.6.1	Постоянного хранения	машино-мест	76	798
5.6.2	Временного хранения	машино-мест	36	232
5.6.3	Количество мест в индивидуальных гаражах	машино-мест	76	10
5.6.4	Количество мест в многоуровневых паркингах	машино-мест	-	-
5.6.5	Количество мест на открытых стоянках	машино-мест	36	970
5.6.6	Количество мест в подземных, полуподземных стоянках	машино-мест	-	50
5.6.7	Количество мест на территориях общего пользования (вдоль проездов и дорог)	машино-мест	-	-
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	куб. м/сут.	17250,03	18120,60
	В том числе:			
6.1.1	На хозяйственно-питьевые нужды	куб. м/сут.	17250,03	18120,60
6.1.3	Протяженность сетей	км	5,1	5,85
6.2	Водоотведение	куб. м/сут.	17250,03	18120,60
	В том числе			
6.2.1	Хозяйственно-бытовые сточные воды	куб. м/сут.	17250,03	18120,60
6.2.3	Протяженность сетей	км	4,5	4,85
6.3	Электропотребление	кВт.ч		
	В том числе:			
6.3.1	На хозяйственно-бытовые нужды	кВт.ч	3057,3	4107,5
6.3.2	На производственные нужды	кВт.ч	862,35	862,35
6.5	Теплоснабжение	Гкал/час	23,3	25,28
6.5.1	На отопление, вентиляцию	Гкал/час	9,32	10,52
6.5.3	На ГВС	Гкал/час	13,98	14,76
6.7	Ливневая канализация	л/сек	1260,7	1260,7
6.8	Количество твердых бытовых отходов	тыс. куб. м/сут.	3775,95	3964,75



ПРИЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1. Данным проектом предлагается размещение магазина непродовольственной группы товаров 3 этажного с размещением паркинга на 1 этаже. Проектируемый объект располагается на земельном участке с кадастровым номером 58:29:1007012:6728 по адресу: Пензенская область, г. Пенза, ул. Тернопольская, д. 11.

Введение в эксплуатацию данного объекта планируется не позднее 2021 года.

2. Настоящим проектом предлагается сохранение проектных решений по жилой застройке существующего микрорайона утвержденных проектом планировки и проектом межевания территории, расположенной в границах улиц Рахманинова – Тернопольская – Бородина – Пестеля 6-й проезд в г. Пенза, разработанным ООО «Облкоммунжилпроект» и утвержденным постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года и постановлением № 2106 от 10.12.2015 года.

При этом один из домов - ЖК «Гулливер», расположенный по адресу: г. Пенза, Октябрьский район, микрорайон Арбеково, улица Бородина, 1Б, уже строится и планируется к сдаче в 3 кв. 2019 года. Застройщик ООО «Бородинский квартал». Второй дом планируется к вводу в эксплуатацию до 2026 года.

3. Проектное решение по реконструкции МБОУ СОШ № 56 г. (увеличение проектной мощности школы за счет введения дополнительного корпуса располагаемого на проектируемом земельном участке на месте существующей 2-этажной застройки расположенной по 4 и 5 проезду Аренского) планируется к вводу в эксплуатацию до 2026 года при условии включения данного проектного решения в список муниципальных программ г. Пензы.



ООО «ОБЛКОММУНЖИЛПРОЕКТ»

Юридический адрес: 440066, г. Пенза, 5-ый Виноградный проезд д.8
Фактический адрес: 440600, г. Пенза, ул. Пушкина д. 3, офис 316
Тел./Факс: 8(412) 68-34-66, тел.: 8(412) 68-13-52

Арх.№24-19

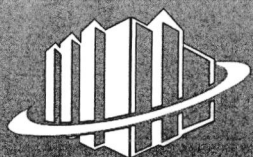
Заказчик: Городничий В.В.

«Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1»

Том 3

Основная часть

ШИФР: 24-19- ПМТ-ПЗ



Облкоммунжилпроект

г. Пенза, 2019 г.

21

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1
ТОМ 3. Проект межевания. Пояснительная записка

ВВЕДЕНИЕ

Участок проектирования расположен в Октябрьском административном районе г. Пензы, в границах улиц Рахманинова, Тернопольская, Бородина, Пестеля 6-й проезд. Его территория составляет 29,42 га.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Пензы» в границах рассматриваемой территории расположены зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей (Ж-3) и зона городской рекреации (Р-3).

Красные линии в границах проекта назначены согласно проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в границах улиц Рахманинова – Тернопольская – Бородина – Пестеля 6-й проезд в г. Пенза, разработанного ООО «Облкоммунжилпроект» и утвержденного постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года. Проект разработан в соответствии с техническим заданием на выполнение работ по разработке проекта планировки территории.



22

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1
ТОМ 3. Проект межевания. Пояснительная записка

1. Сведения о территории, в отношении которой разработан проект межевания

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1» подготовлен на основании:

- постановления Администрации города Пензы № 951/1 от 29.05.2019 г.;
- договора на выполнение проектных работ с заказчиком;
- технического задания на разработку проекта межевания территории.

Исполнитель проекта – ООО «Облкоммунжилпроект».

Проект внесения изменений в проект межевания территории выполнен с учетом положений следующих нормативно-правовых документов:

«Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018);

«Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

«Местных нормативов градостроительного проектирования г. Пензы», утв. решением Пензенской Городской думы № 229-13/6 от 30.10.15 с изменениями от 25.03.2016 г. (в ред. Решения Пензенской городской Думы от 25.03.2016 N 402-20/6).

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ».

При разработке проекта планировки учтена ранее выполненная градостроительная документация по территориальному планированию:

Генеральный план г. Пензы, разработанный ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» Госстроя России, утвержденный решением Пензенской городской Думы № 916-44/4 от 28.03. 2008 г., с изменениями (с изм. от 31.08.2018 № 1028-48/6);

Правила землепользования и застройки г. Пензы, утвержденные решением Пензенской городской Думы №229-13/5 от 22.12.2009 г. (с изм. от 30.03.2018 № 921-43/6).

ППТ разработан с учётом ранее выполненной градостроительной документации:

Проекта планировки территории квартала, ограниченного пр-том Строителей, ул. Тернопольской, ул. Бородина в г. Пенза, разработанного ООО «Гражданпроект» в 2013 г.;

Проекта планировки территории, расположенной в границах улиц Рахманинова, Глазунова, проспект Строителей, 2-го переулка Бородина, улицы Тернопольской, разработанного ОКП ОАО «ПЕНЗАСТРОЙ».

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1
ТОМ 3. Проект межевания. Пояснительная записка

Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденного постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1, разработанного ООО «Облкоммунжилпроект».

Исходными данными для разработки проекта планировки служат:

топографическая съемка в границах микрорайона и смежных территорий;

кадастровый план территории;

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Настоящим проектом предлагается сохранение проектных решений утвержденных проектом планировки и проектом межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, разработанным ООО «Облкоммунжилпроект» и утвержденным постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года и постановлением № 2106 от 10.12.2015 года.

Часть проектных решений по формированию участков, утвержденных проектом планировки и проектом межевания территории, уже осуществлена и участки были сформированы и поставлены на кадастровый учет, а именно:

1. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6807 площадью 320 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения автостоянки, без права возведения объектов капитального строительства.

2. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6808 площадью 320 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения автостоянки, без права возведения объектов капитального строительства.

3. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6809 площадью 320 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения автостоянки, без права возведения объектов капитального строительства.

4. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6810 площадью 320 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения автостоянки, без права возведения объектов капитального строительства.

5. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6811 площадью 320 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения автостоянки, без права возведения объектов капитального строительства.

6. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6812 площадью 390 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения автостоянки, без права возведения объектов капитального строительства.

7. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6815 площадью 320 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения автостоянки, без права возведения объектов капитального строительства.

8. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012: 7044 площадью 10215 м.кв. и разрешенным использованием: многоэтажные жилые дома выше 5 этажей.

Кроме того данным проектом была произведена актуализация кадастра, так как часть участков была снята с кадастра, а именно:

1. Земельные участки с кадастровыми номерами 58:29:1007012: 57, 58:29:1007012: 70, 58:29:1007012: 102, 58:29:1007012: 161, 58:29:1007012: 178, 58:29:1007012: 218, 58:29:1007012: 220.



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1
ТОМ 3. Проект межевания. Пояснительная записка

Также были сформированы земельные участки не в соответствии с решениями утвержденного проекта, а именно:

1. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6728 площадью 2024 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения объектов торговли.
2. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6800 площадью 24 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения индивидуальных гаражей.
3. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6851 площадью 384 м.кв. и разрешенным использованием: для благоустройства территории прилегающей к многоквартирному жилому дому.
4. Земельный участок с кадастровым номером 58:29:1007012:6873 площадью 208 м.кв. и разрешенным использованием: для размещения объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения (тепловой пункт), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Часть проектных решений, а именно образование ЗУ12-ЗУ 21 за границами красных линий не предусматривать.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

В соответствии с проектными решениями утвержденными проектом планировки и проектом межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, разработанным ООО «Облкоммунжилпроект» и утвержденным постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года и постановлением № 2106 от 10.12.2015 года.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера – улицей Рахманинова;
- с юга – улицей Бородина;
- с запада – 6-м проездом Пестеля;
- с востока – улицей Тернопольская;

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 58:29:1007012.

Координаты границ проектирования расположены в таблице 1.

Таблица 1. Координаты границ проектирования

Обозначение земельного участка	Номер характерных точек границ	Координаты характерных точек границ		Площадь земельного участка, кв.м.
Границы	1	386130,9	2224246,73	259502,0



Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 03.06.2014 №640/1
ТОМ 3. Проект межевания. Пояснительная записка

ПМТ	2	386084,39	2224392,39
	3	386055,56	2224478,6
	4	385992,82	2224675,55
	5	385980,25	2224712,82
	6	385948,61	2224797,94
	7	385914,79	2224897
	8	385912,23	2224896,16
	9	385902,56	2224924,39
	10	385882,6	2224985,68
	11	385567,17	2224883,54
	12	385614,17	2224734,02
	13	385661,46	2224604,1
	14	385821,1	2224146,06
	1	386130,9	2224246,73

5. Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

Данным проектом образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования не предусматривается.

6. Сведения о границах сервитутов.

Проектные решения о установлении сервитутов «право прохода и проезда» на земельные участки утверждены проектом планировки и проектом межевания территории, ограниченной улицами Бородина, Тернопольская, Рахманинова, 6-й проезд Пестеля в г. Пензе, разработанным ООО «Облкоммунжилпроект» и утвержденным постановлением администрации города Пензы № 640/1 от 03.06.2014 года и постановлением № 2106 от 10.12.2015 года.

