



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17.02.2016 № 204

Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева в г. Пензе

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 16.07.2015 № 1089/1 «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева в г. Пензе», протокола публичных слушаний от 25.01.2016, заключения о результатах публичных слушаний от 25.01.2016, опубликованного в газете «Муниципальные ведомости. Пенза» от 5.02.2016 № 7 (265), 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, ограниченной улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева в г. Пензе (прилагается).
2. В течение семи дней с момента выхода настоящего постановления опубликовать его в средстве массовой информации, определенном для официального опубликования муниципальных правовых актов администрации города Пензы, 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

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации города
от « 17 » _____ 2016 г.
№ _____ 204

«Проект межевания территории, ограниченной улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева в г. Пензе».

(чертеж границ существующих земельных участков, чертеж изменяемых и ликвидируемых земельных участков, чертеж межевания территории, чертеж границ зон действия публичных сервитутов, описательная часть проекта межевания территории).

Количество листов: 9 л.

**Проект межевания территории ограниченной улицами Лермонтова,
Красная, Куйбышева, Чкалова в городе Пензе**

**Положения о размещении объектов капитального строительства
федерального, регионального и местного значения**

Исходно-разрешительная документация

- Муниципальный контракт на подготовку проекта межевания территории, ограниченной улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева в городе Пензе от 10.11.2015 г. МК №0855300002815000211-0677480-02;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190 – ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Свод правил СП 42.13330.2011. «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Цели и задачи подготовки проекта межевания территории:

Разработка документации осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объекта.

Целью подготовки документации является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров развития территории.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков, исходя из фактически сложившейся планировочной структуры территории проектирования;
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;

Виды разрешенного строительства и параметры застройки приведены в градостроительных регламентах:

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;
- 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.
8. Максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в разделе «Вспомогательные виды разрешенного использования» настоящей части – 50% от площади земельного участка.

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.
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:

1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.
2. Максимальная высота объектов - 40 м.
3. Этажность - 1 этаж.
4. Коэффициент застройки - не более 80%.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5м.;

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-1 Зона обслуживания и деловой активности городского центра

Зона обслуживания и деловой активности городского центра Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

- установление границ не застроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне;
- определение местоположение границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Исходные данные.

- Генеральный план города Пензы (утв. Решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4);
- Правила землепользования и застройки города Пензы (утв. решением Пензенской городской думы от 22.12.2009 №22-13/5);
- Проект планировки территории планировочного района "Веселовка-Центр", утвержденный постановлением администрации города Пензы от 23.10.2014 N 1248/1";
- Топографическая съемка М 1:1000;
- Кадастровый план территории квартала с кадастровым номером 58:29:3003001 по состоянию на ноябрь 2015г.

Обоснование положений по размещению планируемого объекта

1.1 Анализ существующего положения.

Проектируемой территорией является квартал с кадастровым номером 58:29:3003001 ограниченный улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева.

Квартал расположен в центральной части города Пенза. Территория, занимаемая кварталом составляет 93834 кв.м.

На территории находятся существующие объекты общественно-бытового обслуживания, торговли, социального обслуживания, инженерной инфраструктуры, культурного наследия, а также среднеэтажные и многоэтажные жилые дома.

Эта часть города состоит, в основном, из капитальных зданий кирпичной застройки. Объекты общественных деловых центров находятся от жилых групп в шаговой доступности. Основной тип жилой застройки 3-5 этажные многоквартирные дома, дома блокированного и усадебного типа.

Пропорции участка проектирования позволяют сформировать жилые группы домов с обеспечением внутри дворовым комплексом элементов благоустройства.

Согласно материалам проекта планировки территории района «Веселовка-Центр» территория квартала предназначена для размещения многоэтажной жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок в большей степени находится в территориальной зоне Ж-3 зоне многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей, а так же Ц-1 зоне обслуживания и деловой активности городского центра, Ц-2 зоне обслуживания и деловой активности местного значения, Р-3 зоне открытых пространств.

Виды разрешенного строительства и параметры застройки приведены в градостроительном регламенте

Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения;
 - гостиницы, центры обслуживания туристов;
 - административные здания;
 - учреждения культуры и искусства;
 - консульские представительства;
 - магазины торговой площадью до 300 кв. м;
 - детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;
 - спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты;
 - предприятия общественного питания;
 - телевизионные и радиостудии;
 - отделения, участковые пункты полиции;
 - кредитно-финансовые учреждения;
 - почтамт, отделения связи;
 - пожарные части, пожарные депо;
 - паркинги, в том числе многоэтажные;
 - здания многофункционального использования с размещением торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения;
 - клубы (дома культуры);
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
 - станции скорой помощи;
 - поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
 - объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
 - аптеки, аптечные пункты, оптики;
 - автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
 - благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
 - зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства;
- «-апартамент - отели (здания с жилыми помещениями (в виде гостиничных номеров или квартир типа), предназначенные для временного проживания);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - не более 50% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

- паркинги, в том числе многоэтажные;
- рынки;
- предприятия общественного питания;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- поликлиники;
- жилые дома блокированной застройки;
- центры социальной помощи;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- станции скорой помощи;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объекты ГО и ЧС;
- 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:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- торговый центр с АЗС;
- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - не более 50% 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 40% от площади земельного участка.
4. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м, для основного вида разрешенного использования "здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения" - 2000 кв. м.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м, для вида разрешенного использования «жилые дома блокированной застройки» - 0 м со стороны смежных (блокируемых) земельных участков и 5 м со стороны улицы.
6. Максимальная этажность - 18 этажей.
7. Максимальная высота - 80 м.

5. Коэффициент застройки - 40%.

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.

Жилой квартал с кадастровым номером 58:29:3003001 ограниченный улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева включает себя 76 земельных участков.

Сведения об объекте недвижимости: жилым или нежилым помещении, земельном участке, внесенном в государственный кадастр недвижимости (ГКН) отражены в таблице 1 и на графическом материале (Чертеж границ существующих земельных участков М 1:1000)

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания, а также других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации. И учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков,
- составление технического проекта (задания) межевания земель,
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ,
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков,
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью,
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков,
- определение площади земельного участка,
- составление чертежа границ земельного участка,
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела,
- утверждение его в установленном порядке,
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления после окончания строительства и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

Основанием для подготовки проекта межевания части является

Муниципальный контракт на подготовку проекта межевания территории, ограниченной улицами Лермонтова, Красная, Чкалова, Куйбышева в городе Пензе от 10.11.2015 г. МК №0855300002815000211-0677480-02 по заказу Администрации города Пензы.

Приложения к проекту межевания, включающие исходные данные, полученные для разработки проекта межевания.

В качестве исходных материалов использованы:

1. Топографическая съемка территории, в местной системе координат.
2. Материалы утвержденной градостроительной документации
3. Материалы установленных территориальных зон в пределах границ проектирования и установленных для них градостроительных регламентах.
4. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях.
5. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре на бумажной основе и в цифровом виде в местной системе координат.

Итог работы:

Участки квартала – общее количество - 76:

- 1. Изменяемые – 4;**
- 2. Ликвидируемые – 5;**
- 3. Вновь образуемые (часть из них образована из ликвидируемых) -17.**
- 4. Сохраняемые – (остальные);**



С 10

УСТОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Земельные участки, сведения о границах которых достояны для установления их на местности
- Земельные участки, сведения о границах которых не достояны для установления их на местности
- Земельные участки под размещение жилых зданий
- Земельные участки под размещение нежилых зданий
- Земельные участки под размещение объектов инженерной инфраструктуры
- Земельные участки под размещение стоянок, парковок
- Границы земельных участков, находящихся в федеральной собственности
- Границы земельных участков, находящихся в региональной собственности
- Объекты культурного значения (памятники)



0855300002815000211—0877480—02		Муниципальное предприятие «Управление жилищно-коммунальным хозяйством города Челябинска»	
Имя	Код Ф.Лист	Имя	Листов
Литера	Литера	Литера	Литера
Страница	Лист	Лист	Лист
ПМ	2	ПМ	2
Человек, Имя, Фамилия, Отчество, Индекс		Человек, Имя, Фамилия, Отчество, Индекс	
Универсальный код документа		Универсальный код документа	



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Красные линии
 - Сохраняемые границы земельных участков
 - Изменяемые границы земельных участков (границы в стадии)
 - Виды образуемых земельных участков

0855300002815000211—0677480—02	
Проектная документация на строительство объектов недвижимости в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, расположенной в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, расположенной в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации	
Исполнитель: ООО «САНДИТРАНСИМПИТЕР-2007»	Сторона: Исполнитель
Масштаб: 1:1000	Лист: 4
Дата: 2017 г.	Сторона: Заказчик
№ документа: 0855300002815000211—0677480—02	Сторона: Проектная организация
Исполнитель: ООО «САНДИТРАНСИМПИТЕР-2007»	Сторона: Проектная организация
Масштаб: 1:1000	Лист: 4
Дата: 2017 г.	Сторона: Заказчик
№ документа: 0855300002815000211—0677480—02	Сторона: Проектная организация



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- Красные линии
- Линейные границы земельных участков
- Создаваемые границы земельных участков
- Исключенные границы земельных участков (уголовные)

0955300002815000211-0677480-02	
Переводные планы земельных участков, расположенные в границах территории, указанной в плане	
Имя	Иванов Иван Иванович
Адрес	г. Москва, м. Беговая, д. 10, стр. 1
Лист	3
Листов	3
Экземпляр	ЛМ
№	000
Дата	11.11.2008
Составитель	И.И.Иванов



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красные линии
 - Составляющие границы земельных участков
 - Исключенные границы земельных участков (уточненные)
 - Вновь образуемые земельные участки
 - Границы зон действия муниципальных служб

0855300002815000211-0677480-02		Информация о документах, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации	
№ документа	Дата документа	Содержание документа	Листы документа
1/01	06.06.2007	Справка о регистрации гражданина Российской Федерации по месту жительства	5
Число листов документа		Содержание документа	
5		000	