



МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 12.05.2026 № 23-537

г. Пенза

Об утверждении документации по планировке территории «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г. Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 № 23-318»

В соответствии со статьей 66, статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Пензенской области от 24.11.2021 № 3765-ЗПО «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений между органами местного самоуправления и органами государственной власти Пензенской области» (с последующими изменениями), на основании решения ООО Специализированный застройщик «Стройсервис» от 24.11.2025 № 1, заявления ООО Специализированный застройщик «Стройсервис» от 22.04.2026 № 32/ИПТ, руководствуясь Положением о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 30.08.2024 № 658-пП (с последующими изменениями), **приказываю:**

1. Утвердить документацию по планировке территории «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г. Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 № 23-318» (Проект планировки территории. Основная часть. 25-25-ППТ. Том 1; Проект межевания территории. Основная часть. 25-25-ПМТ. Том 1).

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Врио Министра

А.Р. Ахмерова

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-конструкторское бюро «Зодчий»**

440000, г. Пенза, ул. Московская, влд. 107, оф. 7
в Филиале "Нижегородский" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 042202824,
К/с 30101810200000000824, Р/с 40702 810 9291 7000 1704

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории, расположенной в границах комплексного
развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в
г.Пенза, утвержденный приказом Министерства
градостроительства и архитектуры Пензенской области от
14.08.2024 №23-318.**

25-25-ППТ

ТОМ 1

Проект планировки территории

Основная часть

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

г. Пенза – 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-конструкторское бюро «Зодчий»**

440000, г. Пенза, ул. Московская, влд. 107, оф. 7
в Филиале "Нижегородский" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 042202824,
К/с 30101810200000000824, Р/с 40702 810 9291 7000 1704

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории, расположенной в границах комплексного
развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г.Пенза,
утвержденный приказом Министерства градостроительства и
архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318.**

ТОМ 1

Проект планировки территории

Основная часть

Генеральный директор



Суханов В.А.

Главный архитектор проекта



Желонкина Н.В.

г. Пенза – 2025 г.

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

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	25-25-ППТ.ОЧ	Раздел 1. Проект планировки территории. Том 1. Основная часть.
2	25-25-ППТ.МО	Раздел 1. Проект планировки территории. Том 2. Материалы по обоснованию.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Стр.
25-25-ППТ-ОЧ-С	Содержание тома	2
25-25-ППТ-ОЧ-СП	Состав проектной документации	3
25-25-ППТ-ОЧ.ТЧ	Текстовая часть	4
25-25-ППТ-ОЧ.ГЧ	Графическая часть	18

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.

Колуч.

Лист

№ док.

Подп.

Дата

ГАП

Желонкина

Купцов

25-25-ППТ-ОЧ-С

Содержание тома

Стадия

Лист

Листов

П

1

1

ООО ПКБ «ЗОДЧИЙ»

Состав проекта планировки территории

Том 1. Основная часть.

- 1.Текстовая часть. Пояснительная записка.
2. Графическая часть:

№	Наименование	Масштаб	Примечание
1	Чертеж планировки территории	1:2000	A1

Том 2. Материалы по обоснованию

1. Текстовая часть. Пояснительная записка.
2. Прилагаемые документы.
3. Графическая часть:

№ листа	Наименование	Масштаб	Прим- ние
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	-	A2
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:2000	A1
3	Схема зон с особыми условиями использования территории	1:2000	A1
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	1:2000	A1
5	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:2000	A1
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	A0
7	Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры	1:2000	A1

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

25-25-ППТ-ОЧ-СП

						25-25-ПШ-ОЧ-СП			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
ГАП		Желонкина				Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
		Купцов					П	1	1
							ООО ПКБ «ЗОДЧИЙ»		

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г.Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318, разработан на основании приказа ООО «Стройсервис» от 24 ноября 2025 г. «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах комплексного развития территории, расположенной в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в городе Пенза, утвержденную приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318».

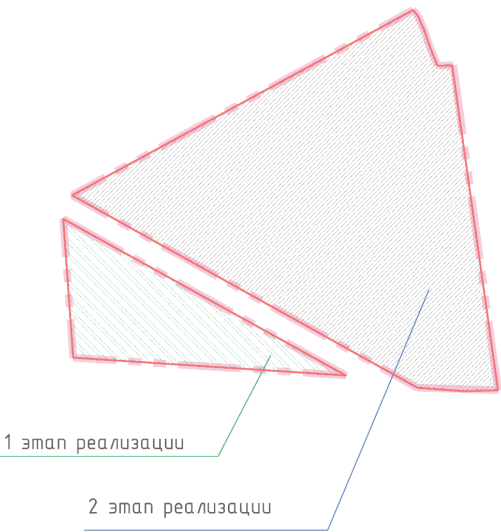
Внесение изменений в проект планировки территории осуществляется в целях изменения характеристик объектов капитального строительства (назначения, местоположения, площади объекта капитального строительства и др.) жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Проектируемая территория входит в границы территории комплексного развития (далее – КРТ) площадью 36,9 га.

В соответствии с заданием на проектирование проектом планировки выделяется два этапа реализации территории, отраженные на рисунке 1.

Рисунок 1

Схема реализации территории



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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	25-25-ППТ-ОЧ.ТЧ	Лист
							2

В границах 1 этапа реализации территории площадью 7,15 га проектом планировки предусматривается размещение малоэтажной жилой застройки и многоквартирными домами с объектами коммунальной инфраструктуры в границах территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами».

В границах 2 этапа реализации территории площадью 29,75 га проектом планировки предусматривается размещение разнотиповой разноэтажной жилой застройки с объектами коммунальной и социальной инфраструктур в границах территориальной зоны СОД-4 «Зона смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка».

Выделение зон планируемого размещения объектов федерального и регионального значения

В границах проектных работ размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения документацией по территориальному планированию не предусмотрено. Выделение зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения данным проектом не предусмотрено.

Выделение зон планируемого размещения объектов местного значения

В границах комплексного развития территории в соответствии с материалами Генерального плана г. Пензы предусмотрено размещение объектов местного значения в области образования, культуры. Выделение зон планируемого размещения объектов местного значения данным проектом предусмотрено с учетом положений Генерального плана г. Пензы.

В границах проектных работ Генеральным планом г. Пензы предусмотрено размещение объектов местного значения в области образования, культуры, в том числе:

Планируемые мероприятия в соответствии с документами территориального планирования

Наименование объекта согласно Генеральному плану	Характеристика объекта
Дошкольная образовательная организация	на 380 мест
Организация дополнительного образования	на 240 мест
Объект культурно-просветительского назначения	1 объект на 15 читательских мест

Проектом планировки предложено выделение следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- 1) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (4 этажа);
- 2) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - зона многоэтажной жилой застройки (14-19 этажей), в том числе коммерческой, социальной и образовательной инфраструктур;
- 3) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - зона общеобразовательной организации;
- 4) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - зона дошкольной образовательной организации;
- 5) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - зона общественно-делового назначения;
- 6) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - зона озеленения;
- 7) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - зона размещения парковок на прилегающих территориях;
- 8) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона объектов коммунальной инфраструктуры;
- 9) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - зона хранения автотранспорта;
- 10) Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона благоустройства и озеленения (для размещения специализированных объектов благоустройства).

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	25-25-ППТ-ОЧ.ТЧ	Лист
							3

Размещение организации дополнительного образования на 240 мест и библиотеки на 20 читательское место предусмотрено проектом в первых этажах коммерческих помещений.

В границах проектирования в первых этажах части многоквартирных домов предусмотрены помещения для коммерческого использования общей площадью 9440 кв.м.

Также, в границах проектирования запроектированы аллея с велосипедной дорожкой для активного отдыха населения, озелененные площадки для занятий физкультурой, с детскими игровыми общей площадью 16650 кв.м.

В рамках проекта планировки территории планируется размещение жилой застройки, объектов социальной, коммерческой, рекреационной, транспортной и коммунальной инфраструктур, в том числе:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), в том числе со встр./пристр. объектами коммерческого, социального, образовательной инфраструктур;
- торгово-развлекательный центр (комплекс);
- общеобразовательная организация;
- дошкольная образовательная организация;
- организация дополнительного образования (с размещением в первых этажах коммерческих помещений);
- библиотека на 20 читательское место (с размещением в первых этажах коммерческих помещений);
- зона озеленения;
- площадки для хранения автотранспорта;
- объекты коммунальной инфраструктуры (котельная, КНС, ТП).

Проектом планировки в составе 1 этапа реализации предложено выделение следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (4 этажа);
- 2) Объекты коммунальной инфраструктуры (ТП).

Проектом планировки в составе 2 этапа реализации предложено выделение следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- 1) Многоэтажная жилая застройка (14-19 этажей);
- 2) Торгово-развлекательный центр общей площадью 12000 кв.м;
- 3) Общеобразовательная организация на 1100 мест;
- 4) Дошкольная образовательная организация на 450 мест;
- 5) Организация дополнительного образования на 240 мест (размещаются в первых этажах коммерческих помещений);
- 6) Библиотеки на 20 читательских мест (размещаются в первых этажах коммерческих помещений);
- 7) Зона озеленения (аллея, площадки озеленения);
- 8) Площадки для хранения автотранспорта;
- 9) Объекты коммунальной инфраструктуры (котельная, ТП);
- 10) Внутриквартальные проезды.

Проектная планировочная структура рассматриваемой территории основана на решениях генерального плана, сложившейся планировочной структуре, а также с учетом ранее принятых градостроительных решений и планируемых решений настоящим проектом. Основным принципом организации территории в границах проекта планировки является повышение эффективности ее использования.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	25-25-ППТ-ОЧ.ТЧ			4

Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок	Примечание
1.1	Площадь территории всего, в том числе по зонам планируемого размещения	га	36,9	36,9	В границах КРТ
1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	га	-	6,8	-
1.3	Многоэтажная жилая застройка (14, 19 этажей), в том числе со встр./пристр. объектами коммерческого, социального, образовательной инфраструктур	га	-	17,3	-
1.4	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	га	-	2,3	-
1.5	Здание образовательного назначения (организация дошкольного образования)	га	-	1,7	-
1.6	Здание образовательного назначения (общеобразовательная организация)	га	-	3,3	-
1.7	Рекреация	га	-	1,6	-
1.8	Хранение автотранспорта	га	-	2,3	-
1.7	Объекты коммунальной инфраструктуры	га	-	0,7	-
1.9	Внутриквартальные проезды	га	-	0,9	-

Сведения о населении

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Расчетный срок	Примечание
1	Численность населения, в т.ч.:	чел.	9942	-
1.1	1 этап реализации*	чел.	1300	Расчет принят на основании данных о жилищной обеспеченности на территории г. Пенза на 31 декабря 2024 года – 37,21 кв.м на 1 чел.
1.2	2 этап реализации	чел.	8642	Расчет принят на основании данных по жилищной обеспеченности на территории г. Пенза на 31 декабря 2024 года – 37,21 кв.м на 1 чел.
1.3	дошкольного возраста	чел.	567	Расчет принят на основании данных о численности населения по полу и отдельным возрастам на начало 2024 года Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области -5,7 % дошкольного возраста.
1.4	школьного возраста	чел.	1203	Расчет принят на основании данных о численности населения по полу и отдельным возрастам на начало 2024 года Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области - 12,1 % детей школьного возраста.

Интв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

2.6	Плотность населения	чел./га	269	-
2.6.1	1 этап реализации	чел./га	181	-
2.6.2	2 этап реализации	чел./га	291	-

* На строительство многоквартирного жилого дома №1 1 этапа реализации территории Министерством градостроительства и архитектуры Пензенской области выдано разрешение на строительство от 09.01.2025 № 58-29-1-2025. Для многоквартирного жилого дома №1 1 этапа реализации территории расчеты приняты в соответствии с проектной документацией.

Сведения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, социального и иного назначения

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Расчетный срок	Примечание
1	Общее количество жилого фонда, в том числе новое строительство:	кв.м	369276,3	Общая площадь квартир
1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	кв.м	47935,9	Общая площадь квартир
1.2	Многоэтажная (высотная) застройка	кв.м	321340,4	Общая площадь квартир
2	Площадь помещений общественно-делового назначения, в том числе встр./пристр. объекты коммерческого, социального, образовательной инфраструктур	кв.м	9440	Размещаются в 1-2 этажах многоэтажной (высотной) застройки
3	Площадь торгово-развлекательного центра (комплекса)	кв.м	12000	Общая площадь ТРЦ
4	Здание образовательного назначения (организация дошкольного образования)	мест	450	Расчетная потребность в местах организации дошкольного образования – 369 мест.
5	Здание образовательного назначения (общеобразовательная организация)	мест	1100	Расчетная потребность в общеобразовательной организации составляет 1143 места. При нехватке мест возможно посещение МБОУ СОШ № 38 имени Б.Ф. Зубкова на 1100 мест.

Сведения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры

№ п/п	Наименование		Ед. измерения	Расчетный срок	Примечание
1	Стоянки легковых автомобилей, размещаемые в непосредственной близости от	- стоянки для хранения легковых автомобилей постоянного населения	14,3 машино-мест на 1000 кв. м общей	4735	Расчетная потребность в объектах для паркования составляет 4735 машино-мест: 1 этап реализации – 597 машино-мест, 2 этап реализации - 4138* машино-мест. Для стоянок легковых

	многоквартирных жилых домов:		площади квартир		автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от многоквартирных жилых домов пешеходная доступность на территориях многоэтажной застройки - не более 250 м, на территориях малоэтажной застройки - не более 150 м.
		- гостевые стоянки на территории жилой многоквартирной застройки	30 машино-мест на 1000 жителей	271	1 этап реализации – 46 машино-мест, 2 этап реализации - 225 машино-мест. Пешеходная доступность для гостевых стоянок на территории жилой многоквартирной застройки – 200 м.
2	Парковка легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон	Торгово-развлекательный центр, здание дошкольного образования, общеобразовательная организация	машино-мест	404	Расчетная потребность для торгово-развлекательного центра составляет 240 машино-мест, по проекту предусмотрено 370 машино-мест. Расчетная потребность для здания дошкольного образования составляет 16 машино-мест, по проекту предусмотрено 18 машино-мест. Радиус пешеходного обслуживания – 500 м. Расчетная потребность для общеобразовательной организации составляет 16 машино-мест, по проекту предусмотрено 16 машино-мест. Радиус доступности для общеобразовательных организаций общего образования на территориях малоэтажной жилой застройки в городской местности - 750 метров пешеходной доступности (за исключением начальных классов, для которых радиус устанавливается 500 м).
с учетом использования 863 машино-мест на открытых площадках для хранения автомобилей в границах комплексного развития территории и 1234 машино-мест в границах территорий общего пользования (106 машино-мест для 1 этапа строительства, 1128 машино-мест для 2 этапа строительства). При организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории центральных районов населенных пунктов - на 15% - 20%, в периферийных зонах - на 10% - 15%.					

Сведения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Расчетный срок	Характеристики
1	Водоснабжение	250 л/сутки на 1 жителя	2485500	По расчету
2	Водоотведение (бытовая канализация)	100% от водопотребления	2485500	По расчету

Изм. инв. №	
Подпись и дата	
Изм. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	25-25-ПТТ-ОЧ.ТЧ	Лист
							7

3	Водоотведение (дождевая канализация)	50 куб.м/сутки с 1 га территории	1845	По расчету
4	Электроснабжение	2640 кВт. ч/год на человека	26246880	По расчету
5	Газоснабжение	120 куб.м/год на человека	1193040	По расчету
6	Твердые бытовые отходы	куб.м/сутки	63,4	Расчетное количество площадок для хранения ТБО с числом контейнеров – 4 шт. на площадку, составляет – 15 площадок.
7	Котельная (для МКД)	МВт	30	Размещается на отдельном земельном участке площадью 2433,8 кв.м
8	Котельная (для ТРЦ)	кВт	1200	Запроектирована в границах земельного участка ТРЦ по расчету
9	Канализационно-насосная станция	куб.м/ч	35	Мощность объекта 35 куб.м/ч по расчету
10	Трансформаторные подстанции	кВ	35 - 1150	Проектируемые трансформаторные подстанции по расчету

В границах проектирования планируется к размещению следующие зоны рекреации:

- прогулочная аллея с велосипедной дорожкой с площадками рекреации общей площадью 12000 кв.м;
- озелененные площадки для занятий физкультурой общей площадью 4650 кв.м.

Проектом предусмотрена возможность использования проектируемых рекреационных зон общей площадью 16650 кв.м, открытой площадки для спорта - стадион «Заря», расположенного на прилегающей территории, спортивного ядра на территории проектируемой школы, озелененных зон придомовых территорий многоквартирных жилых домов.

В радиусе пешеходной доступности мероприятиями Генерального плана г.Пензы планируется к размещению парк у пруда «Оводский», расположенный в шаговой доступности от проектируемой территории.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории

В составе 1 этапа реализации территории площадью 7,15 га многоквартирный жилой фонд составит 47935,9 кв.м. Расчетное количество жителей составит 1300 человек. Плотность населения – 181 чел./га.

В составе 2 этапа реализации территории площадью 29,75 га многоквартирный жилой фонд составит 321340,4 кв.м. Расчетное количество жителей составит 8642 человек. Плотность населения – 291 чел./га.

Общее количество жителей на территорию 36,9 га составит 9942 человек, плотность населения в границах проектирования – 269 чел./га.

Наименование показателя	Территория КРТ, га	Проект. население, чел.	Площадь застройки, кв.м	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки в границах КРТ	Коэффициент плотности застройки
Площадь территории, в т.ч.:	36,9	9942	53355	269	0,14	1,3
1 этап реализации	7,15	1300	18660	181	0,26	0,8

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			25-25-ПТТ-ОЧ.ТЧ						8
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

2 этап реализации	29,75	8642	34695	291	0,12	1,4
-------------------	-------	------	-------	-----	------	-----

Сведения о параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения в соответствии с градостроительной документацией

Наименование объекта	Территориальная зона	Вид разрешенного использования	Параметры разрешенного использования
1	2	3	4

1 этап реализации

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (4 этажа)	Ж-2	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: – минимальная площадь – 1000 кв. м; – максимальная площадь – не подлежит установлению; б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 50 % от площади земельного участка; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории: – минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка; – максимальный процент благоустройства – не устанавливается; г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – до 4 этажей, включая мансардный; – предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м; д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – со стороны улично-дорожной сети – 3 м; – со стороны смежных земельных участков – 2 м; – со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.
Объекты коммунальной инфраструктуры	Ж-2	3.1. Коммунальное обслуживание	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: – минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м; – максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – предельная высота зданий – 15 м; – предельная высота сооружений – 40 м; – этажность – не более 2 этажей; в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

			подземной части объекта капитального строительства) – 80 %; г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – сооружений – 0,5 м; – зданий – 2,0 м.
2 этап реализации			
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	СОД-4	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: – минимальная площадь – 2000 кв. м; – максимальная площадь – не подлежит установлению; б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории: – минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка; – максимальный процент благоустройства – не устанавливается; г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – 9 этажей и выше; д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено: – со стороны улично-дорожной сети – 2 м; – со стороны смежных земельных участков – 2 м.
Дошкольная образовательная организация	СОД-4	3.5. Образование и просвещение	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению; б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается; г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – не более 17 этажей; д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – со стороны смежных земельных участков – 2 м;

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

			– для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.
Организация дополнительного образования	СОД-4	3.5. Образование и просвещение	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению; б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается; г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – не более 17 этажей; д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – со стороны смежных земельных участков – 2 м; – для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.
Объект культурно-просветительского назначения	СОД-4	3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению; б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается; г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – не более 17 этажей; д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – со стороны смежных земельных участков – 2 м; – для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.
Торгово-развлекательный центр	СОД-4	4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению; б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

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

			г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – не более 17 этажей; д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – со стороны смежных земельных участков – 2 м; – для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.
Объекты коммунальной инфраструктуры	СОД-4	3.1. Коммунальное обслуживание	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: – минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м; – максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – предельная высота зданий – 15 м; – предельная высота сооружений – 40 м; – этажность – не более 2 этажей; в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %; г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – сооружений – 0,5 м; – зданий – 2,0 м.
Внутриквартальные проезды	СОД-4	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению; б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается; г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – не более 17 этажей; д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – со стороны смежных земельных участков – 2 м;

			– для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.
--	--	--	--

Границы охранных зон, действующих и проектируемых инженерных сооружений, и коммуникаций выделяются в целях безопасной эксплуатации данных объектов и предотвращения чрезвычайных ситуаций, возникших вследствие аварий на опасных объектах инженерной инфраструктуры. Границы зон охраны объектов инженерной инфраструктуры установлены в соответствии с действующим законодательством.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						25-25-ППТ-ОЧ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13

Графическая часть

Иув. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						25-25-ППТ-ОЧ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		17

Условные обозначения:

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

- Граница планировочного элемента
- Красная линия
- Линия отступа от красных линий
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
Земельные участки, сведения которых содержатся в ЕГРН

Элементы планировочной структуры:

- Улично — дорожная сеть

Границы зон планируемого размещения:

- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (4 этажа)
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона многоэтажной жилой застройки (14–19 этажей), в т.ч. коммерческого, социальной и образовательной инфраструктур
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона общеобразовательной организации
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона дошкольной образовательной организации
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона общественно— делового назначения
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона озеленения
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона размещения парковок на прилегающих территориях
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — объектов коммунальной инфраструктуры
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона хранения автотранспорта
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства — зона благоустройства и озеленения (для размещения специализированных объектов благоустройства)

Экспликация зданий и сооружений

Номер по генплану	Наименование	Примечания
1	Торгово—развлекательный комплекс	12000 кв.м.
2	Детский сад	450 мест
3	Школа	1100 мест
4	Котельная	30 мВт
	Зона рекреации, в т.ч.:	16650 кв.м.
5	Зона рекреации (аллея)	12000 кв.м.
6.1, 6.2, 6.3	Озелененные площадки для занятий физкультурой	4650 кв.м.
7	Канализационно— насосная станция	35 куб.м/ч.
8	Трансформаторная подстанция	11 объектов
9	Коммерческие помещения (в 1 этажах жилых зданий)	9440 кв.м.
10	Котельная	1200 кВт

Примечания:

1. Границы существующих элементов планировочной структуры совпадают с утвержденными красными линиями.

Схема размещения в структуре города

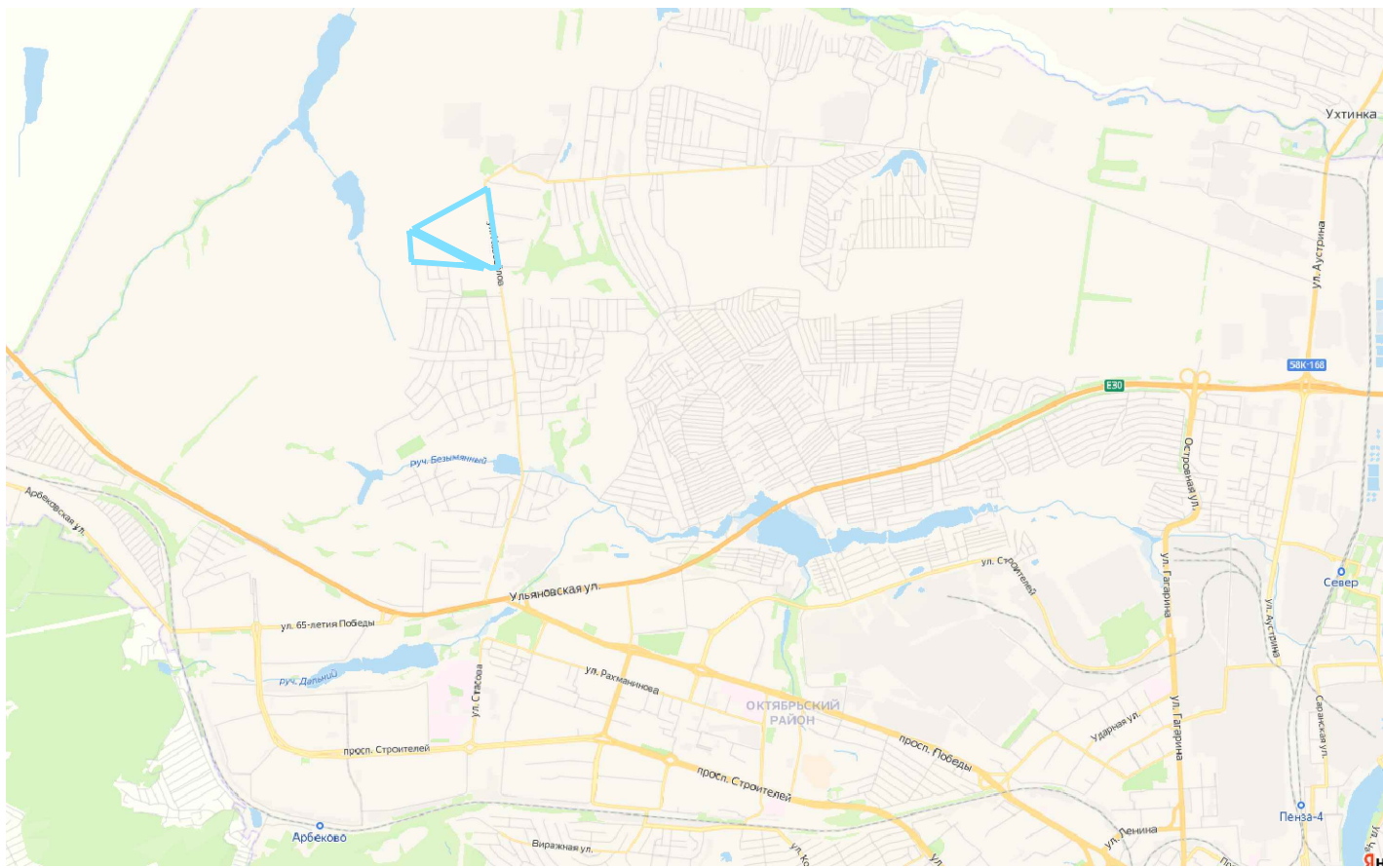
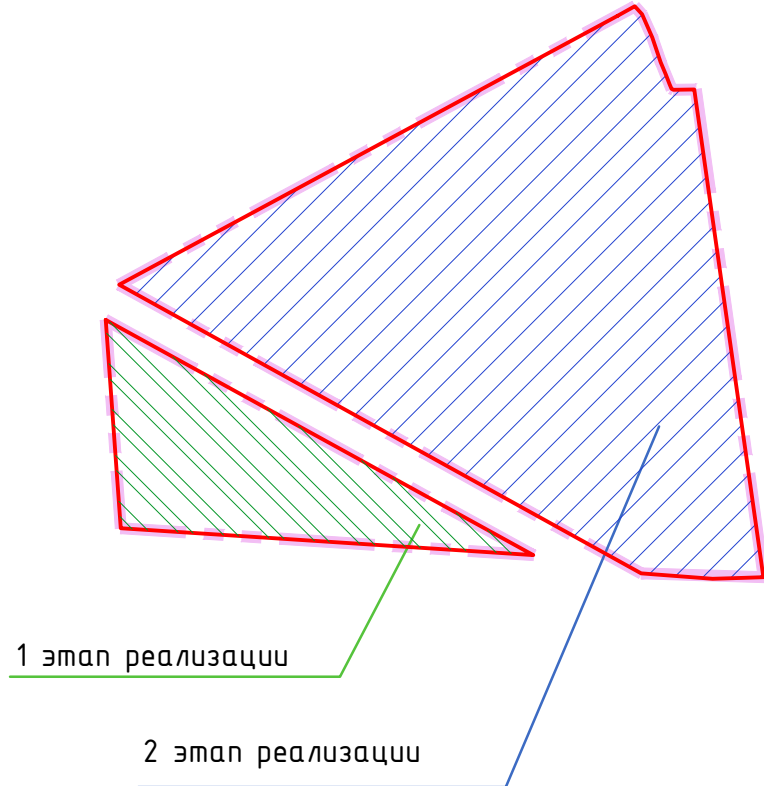
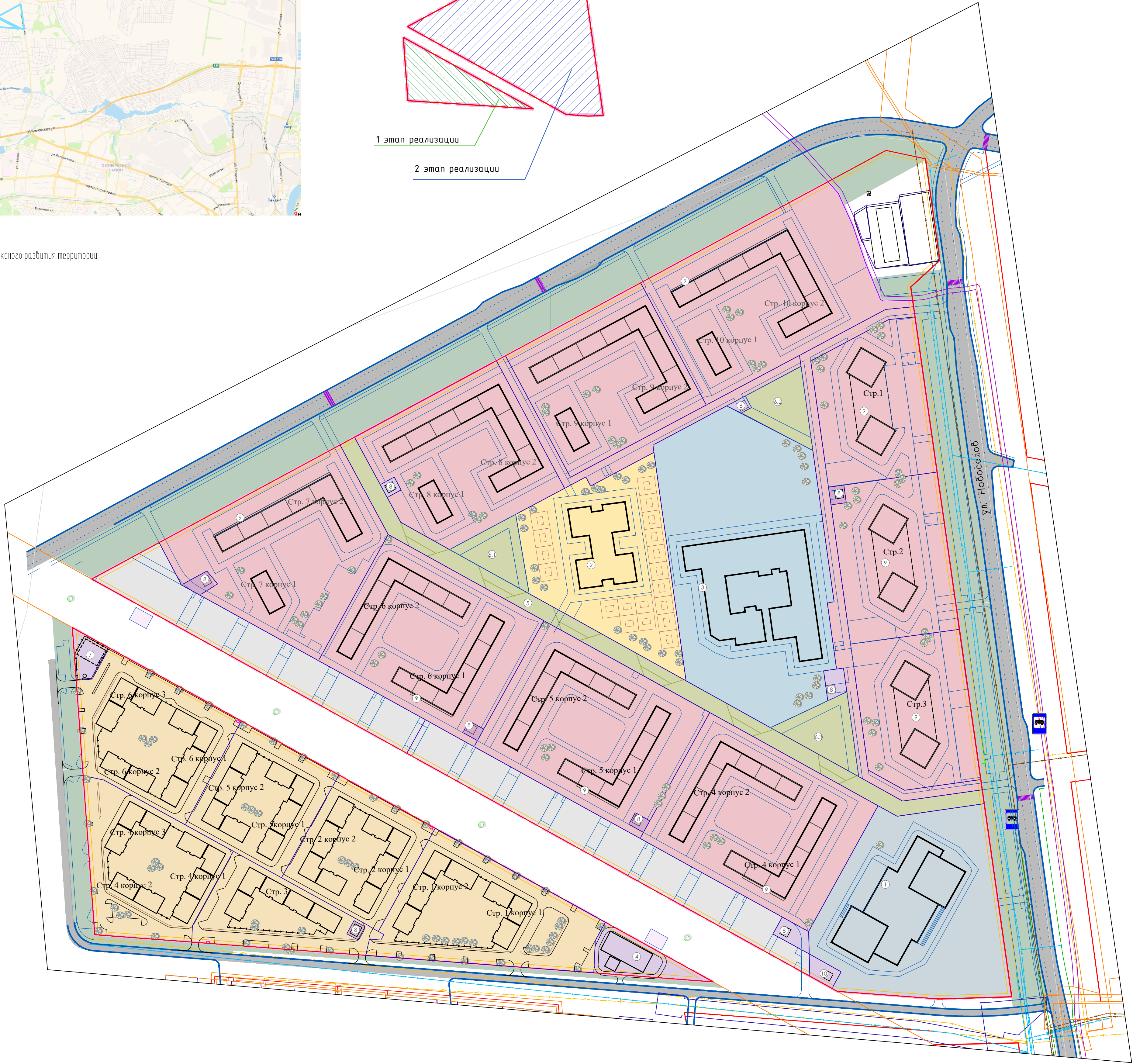


Схема реализации территории



— граница комплексного развития территории



Заказчик: ООО "Стройсервис"

25-25-ППТ-ОЧ.ГЧ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г. Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318

Проект планировки территории.
Основная часть

Стадия Лист Листов
П 1

Чертеж планировки территории.
М 1:2000

ООО ПКБ "Зодчий"

Копировал

A1

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-конструкторское бюро «Зодчий»**

440000, г. Пенза, ул. Московская, влд. 107, оф. 7
в Филиале "Нижегородский" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 042202824,
К/с 30101810200000000824, Р/с 40702 810 9291 7000 1704

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории, расположенной в границах комплексного
развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в
г.Пенза, утвержденный приказом Министерства
градостроительства и архитектуры Пензенской области от
14.08.2024 №23-318.**

25-25-ПМТ

ТОМ 1

Проект межевания территории

Основная часть

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

г. Пенза – 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-конструкторское бюро «Зодчий»**

440000, г. Пенза, ул. Московская, влд. 107, оф. 7
в Филиале "Нижегородский" АО "АЛЬФА-БАНК", БИК 042202824,
К/с 30101810200000000824, Р/с 40702 810 9291 7000 1704

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории, расположенной в границах комплексного
развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г.Пенза,
утвержденный приказом Министерства градостроительства и
архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318.**

ТОМ 1

Проект планировки территории

Основная часть

Генеральный директор



Суханов В.А.

Главный архитектор проекта



Желонкина Н.В.

г. Пенза – 2025 г.

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

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Стр.
20-24-ПМТ-ОЧ-С	Содержание тома	2
20-24-ПМТ-ОЧ-СП	Состав проектной документации	3
20-24-ПМТ-ОЧ.ТЧ	Текстовая часть	4
20-24-ПМТ-ОЧ.ГЧ	Графическая часть	25

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

						25-25-ПМТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал		Купцов				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Желонкина					ПМТ	1	1
							ООО ПКБ «Зодчий»		

						25-25-ПМТ-ОЧ-СП			
Изм.	Количество	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал	Купцов				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов	
Проверил	Желонкина					ПМТ	1	1	
						ООО ПКБ «Зодчий»			

Оглавление

Состав проекта межевания	3
1.1. Основание для разработки проекта	5
1.2. Исходные данные для проектирования проекта межевания	5
1.3. Современное положение земельных участков	5
1.4. 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. Сведения о границах элемента планировочной структуры.	7
1.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.....	8
1.6. Перечень и 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	9
1.7. Сведения о красных линиях	9
1.8. Публичные сервитуты	12
2. Графическая часть.....	16

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

						25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					
Разработал		Купцов				Текстовая часть		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Желонкина						ПМТ	1	22
								ООО ПКБ «Зодчий»		

1.1. Основание для разработки проекта

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г.Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318, разработан на основании приказа ООО «Стройсервис» от 24 ноября 2025 г. «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах комплексного развития территории, расположенной в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в городе Пенза, утвержденную приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318».

Подготовка проекта внесения изменений в проект межевания территории осуществляется применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Данным проектом межевания территории установление/отмена красных линий, публичных сервитутов не предусматривается.

Данным проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков с условными обозначениями ЗУ3.1, ЗУ4.1, ЗУ5.1 в границах 1 этапа реализации территории.

1.2. Исходные данные для проектирования проекта межевания

Работа по подготовке документации по планировке территории выполнена в соответствии со следующими документами:

- Порядок 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;
- Генеральный план города Пензы, утвержденный Решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4;
- Правила землепользования и застройки города Пензы, утвержденные Приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 № 46/ОД (далее – Правила землепользования и застройки г. Пенза);
- Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г.Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318;
- Топографическая основа масштаба 1:1000;
- Кадастровый план территории (кадастровый квартал 58:29:1001012, 58:29:1001013).

1.3. Современное положение земельных участков

Сведения о земельных участках внесены в единый государственный реестр недвижимости в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

1 этап реализации

Земельные участки (многоквартирные жилые дома): 58:29:1001012:1070 (1 оч.), 58:29:1001012:1110 (2 оч.), 58:29:1001012:1111 (3 оч.), 58:29:1001012:1113 (4 оч.), 58:29:1001012:1114 (5 оч.), 58:29:1001012:1115 (6 оч.).

Земельные участки коммунального обслуживания 1 этапа реализации: 58:29:1001012:1109, 58:29:1001012:1112 (1 оч.); 58:29:1001012:1116 (4 оч.); 58:29:1001012:1117 (6 оч.).

2 этап реализации

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

						25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Земельные участки (многоквартирные жилые дома): 58:29:1001012:1168, 58:29:1001012:1179, 58:29:1001012:1190 (1 оч.); 58:29:1001012:1193, 58:29:1001012:1194 (3 оч.); 58:29:1001012:1171, 58:29:1001012:1173 (5 оч.); 58:29:1001012:1182, 58:29:1001012:1184, 58:29:1001012:1185 (7 оч.).

Земельные участки коммунального обслуживания: 58:29:1001012:1189 (1 оч.); 58:29:1001012:1192 (2 оч.); 58:29:1001012:1169, 58:29:1001012:1170, 58:29:1001012:1195 (3 оч.); 58:29:1001012:1172, 58:29:1001012:1174, 58:29:1001012:1175 (5 оч.); 58:29:1001012:1178 (6 оч.); 58:29:1001012:1183 (7 оч.); 58:29:1001012:1186 (8 оч.).

Земельный участок организации дошкольного образования: 58:29:1001012:1176 (4 оч.).

Земельный участок общеобразовательной школы: 58:29:1001012:1177 (6 оч.).

Земельный участок торгового центра: 58:29:1001012:1191 (2 оч.).

Земельные участки рекреации: 58:29:1001012:1180, 58:29:1001012:1181 (8 оч.).

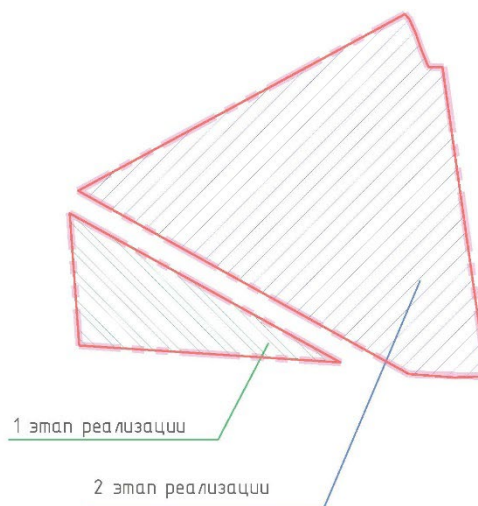
Земельные участки внутриквартальных проездов: 58:29:1001012:1187 (4 оч.); 58:29:1001012:1188 (6 оч.).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемого проектом планировки территории одного элемента планировочной структуры, определенного правилами землепользования и застройки территориальных зон и установленных генеральным планом городского округа, функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Рисунок 1

Схема реализации территории



В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Пенза, проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами».

В границах 1 этапа реализации территории площадью 7,15 га - проектирование предусматривается в границах территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами».

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ

Лист

3

В границах 2 этапа реализации территории площадью 29,75 га - проектирование предусматривается в границах территориальной зоны СОД-4 «Зона смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка».

Основной целью разработки проекта межевания территории является образование земельных участков с условными обозначениями ЗУ 3.1, ЗУ 4.1, ЗУ 5.1 в границах 1 этапа реализации территории.

1.4. 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.

Сведения о границах элемента планировочной структуры.

Проектируемая территория расположена в районе ул. Новоселов площадью 369091,0 кв.м (36,9 га).

В отношении проектируемой территории утвержден проект планировки и проект межевания в границах комплексного развития территории, расположенной в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в городе Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318.

Перечень координат характерных точек границы элемента планировочной структуры представлен в таблице 1.

Контур 1

X	Y
389888,99	2223125,47
389580,63	2223683,03
389614,69	2223237,48
389621,77	2223144,86
389888,99	2223125,47

Контур 2

X	Y
390276,93	2223783,04
390267,04	2223791,85
390238,18	2223804,83
390207,37	2223815,22
390192,19	2223821,48
390180,09	2223826,33
390174,42	2223828,70
390173,13	2223831,14
390173,55	2223856,73
389567,67	2223942,89
389566,96	2223919,05
389565,78	2223879,54
389572,37	2223790,99
389931,30	2223142,25
390276,93	2223783,04

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ

Лист

4

1.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

1 этап

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков с условным обозначением :ЗУ3.1 и :ЗУ4.1 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:1001012:1111 и 58:29:1001012:1112

Обозначение земельного участка	Номер характерных точек границ	Координаты характерных точек границ		Площадь земельного участка, кв.м	Разрешенное использование земельного участка
		х	у		
:ЗУ3.1	1	389694.33	2223265.55	8006	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
	2	389671.28	2223307.46		
	3	389630.31	2223381.95		
	4	389627.09	2223387.03		
	5	389624.53	2223391.69		
	6	389621.87	2223396.56		
	7	389617.22	2223393.92		
	8	389617.84	2223383.97		
	9	389603.74	2223380.7		
	10	389604.21	2223374.64		
	11	389615.31	2223229.33		
	12	389629.74	2223230.00		
	1	389694.33	2223265.55		
	13	389633.99	2223370.51		
	14	389628.73	2223380.17		
	15	389617.19	2223373.89		
	16	389622.45	2223364.22		
	13	389633.99	2223370.51		
:ЗУ4.1	13	389633.99	2223370.51	144	3.1. Коммунальное обслуживание
	14	389628.73	2223380.17		
	15	389617.19	2223373.89		
	16	389622.45	2223364.22		
	13	389633.99	2223370.51		

2 этап

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условным обозначением :ЗУ5.1 путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:1001012:1113 и 58:29:1001012:1116.

Обозначение земельного участка	Номер характерных точек границ	Координаты характерных точек границ		Площадь земельного участка, кв.м	Разрешенное использование земельного участка
		х	у		
:ЗУ5.1	17	389760.18	2223134.82	12276	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая
	18	389756.32	2223152.81		

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

	19	389750.92	2223162.65		застройка
	20	389717.38	2223223.62		
	1	389694.33	2223265.55		
	12	389629.74	2223230.00		
	11	389615.31	2223229.33		
	21	389621.77	2223144.86		
	17	389760.18	2223134.82		

1.6. Перечень и 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

Земельные участки, отнесенные к территориям общего пользования, в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории поставлены на кадастровый учет с кадастровыми номерами: 58:29:1001012:1187, 58:29:1001012:1188.

Леса и лесные участки, в том числе, расположенные в границах особо защитных участков лесов, в границах проектирования отсутствуют.

1.7. Сведения о красных линиях

В отношении территории проектирования красные линии установлены документацией по планировке территории проект планировки и проект межевания в границах комплексного развития территории, расположенной в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в городе Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318.

Проектом внесения изменений в проект межевания территории изменение границ красных линий не предусмотрено.

Координаты характерных точек красных линий

№п/п	X	Y
Контур 1		
10	389888.99	2223125.47
11	389580.63	2223683.03
12	389614.69	2223237.48
13	389621.77	2223144.86
10	389888.99	2223125.47
Контур 2		
7	389565.78	2223879.54
8	389572.37	2223790.99
9	389931.30	2223142.25
1	390304.21	2223833.61
2	390296.86	2223867.83
3	390208.47	2223880.32

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

4	390185.39	2223855.03
5	389567.67	2223942.89
6	389566.96	2223919.05
7	389565.78	2223879.54

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

Согласно материалам Правил землепользования и застройки города Пензы рассматриваемая территория относится к территориальной зоне Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-2:

1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением площади.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 1000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 50 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – до 4 этажей, включая мансардный;

– предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 3 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1

«Коммунальное обслуживание»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;

— максимальная площадь земельного участка — не подлежит установлению;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– предельная высота зданий – 15 м;

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

						25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

– предельная высота сооружений – 40 м;

– этажность – не более 2 этажей;

в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– сооружений – 0,5 м;

– зданий – 2,0 м;

д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.

Для всех видов разрешенного использования за исключением кода 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.3 «Блокированная жилая застройка», 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», 3.1 «Коммунальное обслуживание», настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – не более 4 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи, – 30 % от площади земельного участка.

В границах 2 этапа реализации территории проектом планировки предусматривается размещение разнотиповой разноэтажной жилой застройки с размещением объектов коммунальной и социальной инфраструктур. Планируемая функциональная зона «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», планируемая территориальная зона СОД-4 «Зона смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка».

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 2000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – 9 этажей и выше;

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

- со стороны улично-дорожной сети – 2 м;
- со стороны смежных земельных участков – 2 м.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельная высота зданий – 15 м;
- предельная высота сооружений – 40 м;
- этажность – не более 2 этажей;

в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- сооружений – 0,5 м;
- зданий – 2,0 м.

3) Для всех видов разрешенного использования, за исключением кода 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка», 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность – не более 17 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны смежных земельных участков – 2 м;
- для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.

1.8. Публичные сервитуты

В границах элемента планировочной структуры установлены публичные сервитуты с целью обеспечения доступа для прохода и проезда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проектом внесения изменений установление/изменение границ публичных сервитутов не предусмотрено.

Номер Сервитута	х	у	площадь
С-1	389630,31	2223381,95	157,62

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

						25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

	389627,09	2223387,02	
	389617,84	2223383,97	
	389603,74	2223380,7	
	389604,2	2223374,65	
	389626,46	2223379,82	
	389630,31	2223381,95	
C-2	389709,38	2223438,43	1079,47
	389653,07	2223540,84	
	389608,8	2223517,1	
	389593,4	2223515,96	
	389593,86	2223509,98	
	389611,62	2223511,21	
	389650,7	2223532,7	
	389704,13	2223435,54	
	389709,38	2223438,43	
C-3	389755,53	2223354,53	574,54
	389709,38	2223438,43	
	389704,13	2223435,54	
	389750,3	2223351,59	
	389755,53	2223354,53	
C-4	389802,3	2223269,48	582,05
	389755,53	2223354,53	
	389750,3	2223351,59	
	389797,02	2223266,63	
	389802,3	2223269,48	
C-5	389865,93	2223153,79	1012,93
	389802,3	2223269,48	
	389797,02	2223266,63	
	389857,8	2223156,12	
	389838,17	2223145,18	
	389837,04	2223129,24	
	389843,72	2223128,75	
	389844,72	2223141,96	
	389865,93	2223153,79	
C-6	389766,42	2223134,36	188,3
	389762,01	2223154,93	
	389756,17	2223165,54	
	389750,92	2223162,65	
	389756,32	2223152,82	
	389760,18	2223134,82	
	389766,42	2223134,36	
C-7	389608,75	2223759,79	134,64
	389605	2223766,64	
	389585,57	2223767,15	
	389589,55	2223759,93	
	389608,75	2223759,79	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ

Лист

10

C-8	389628,03	2223759,65	127,85
	389624,44	2223766,13	
	389605	2223766,64	
	389608,75	2223759,79	
	389628,03	2223759,65	
C-9	389710,77	2223622,39	1006,74
	389629,69	2223769,03	
	389624,44	2223766,13	
	389628,03	2223759,65	
	389637,11	2223743,23	
	389705,5	2223619,48	
	389710,77	2223622,39	
C-10	389891,76	2223541,54	1713,04
	389888,83	2223546,88	
	389784,51	2223488,93	
	389717,78	2223609,7	
	389710,77	2223622,39	
	389705,5	2223619,48	
	389785,34	2223475,01	
	389790,62	2223477,93	
	389787,43	2223483,69	
C-11	389865,45	2223342,5	929,66
	389797,6	2223465,22	
	389790,62	2223477,93	
	389785,34	2223475,01	
	389808,77	2223432,62	
	389860,17	2223339,59	
	389865,45	2223342,5	
C-12	389920,87	2223242,16	699,44
	389865,45	2223342,5	
	389860,17	2223339,59	
	389917,23	2223236,34	
	389920,87	2223242,16	
C-13	389966,34	2223207,21	295,78
	389929,54	2223226,48	
	389926,06	2223220,37	
	389962,93	2223200,89	
	389966,34	2223207,21	
C-14	389929,54	2223226,48	108,49
	389920,87	2223242,16	
	389917,23	2223236,34	
	389926,06	2223220,37	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ

Лист

11

	389929,54	2223226,48	
С-15	389904,25	2223548,47	86,71
	389901,36	2223553,8	
	389888,83	2223546,88	
	389891,76	2223541,54	
	389904,25	2223548,47	
С-16	390116,72	2223496,85	1025,95
	390111,44	2223499,67	
	390050,66	2223386,05	
	390018,63	2223403,19	
	390015,81	2223397,9	
	390053,12	2223377,93	
	390116,72	2223496,85	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

25-25-ПМТ-ОЧ.ТЧ

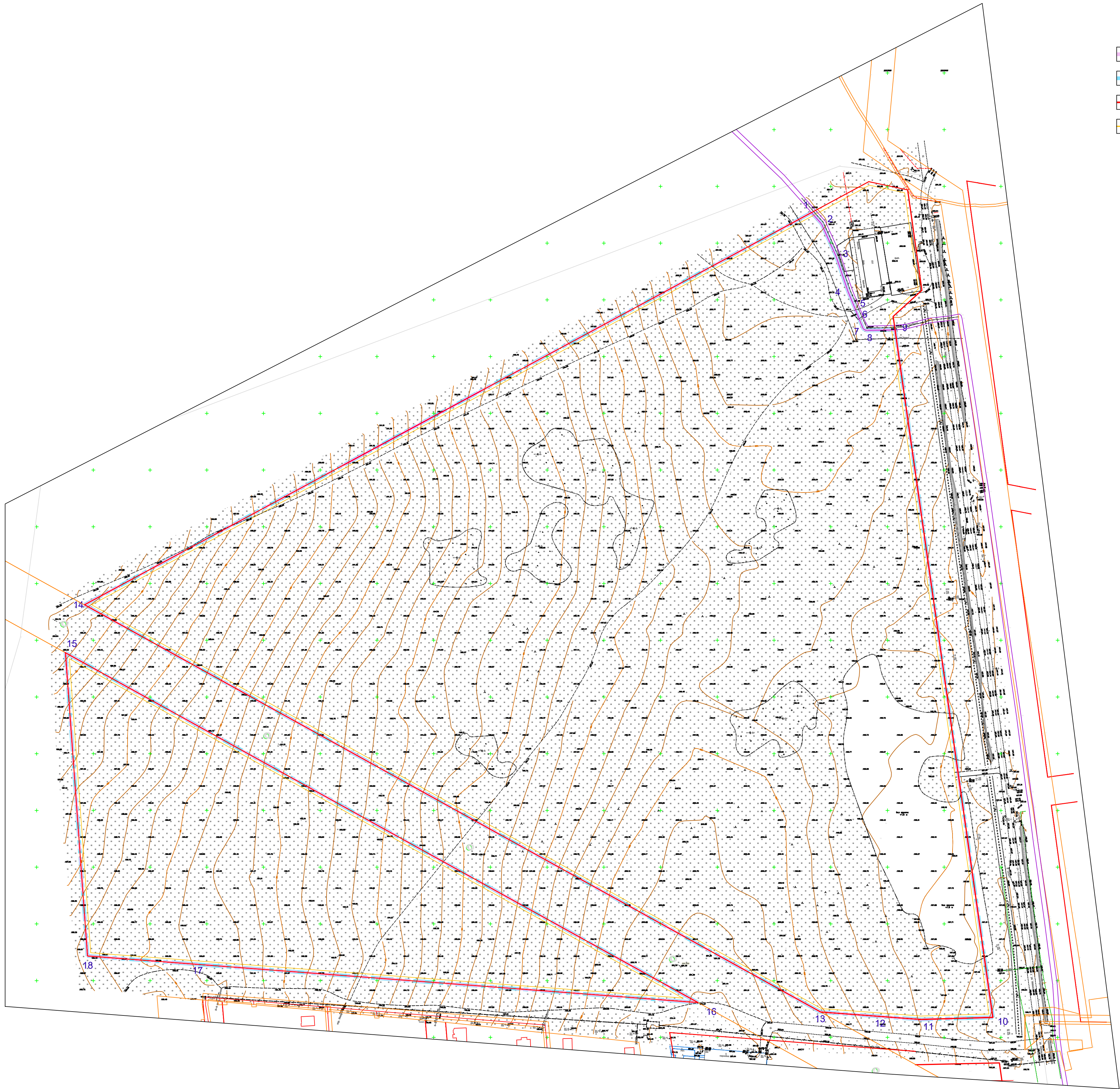
Лист

12

2. Графическая часть

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

						25-25-ПМТ-ОЧ.ГЧ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал		Купцов				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Желонкина					ПМТ	1	3
							ООО ПКБ «Зодчий»		



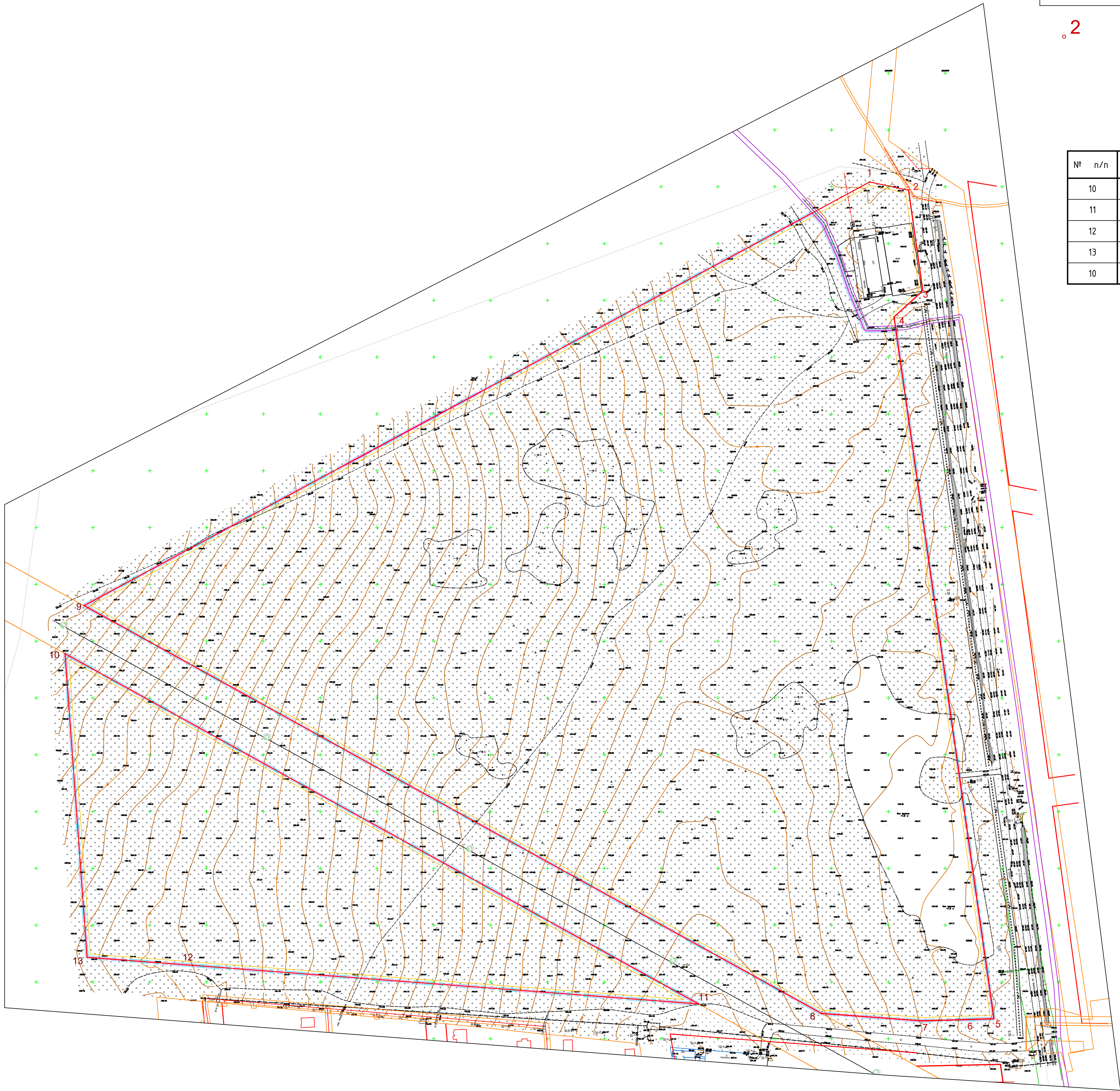
- Условные обозначения:
- Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- Граница планировочного элемента
 - Граница комплексного развития территории
 - Красная линия
 - Линия отступа от красных линий
- 1 Характерные точки построения границы планировочного элемента/ номер точки

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА

№	п/п	Положение X	Положение Y
	1	390276.93	2223783.04
	2	390267.04	2223791.85
	3	390238.18	2223804.83
	4	390207.37	2223815.22
	5	390192.19	2223821.48
	6	390180.09	2223826.33
	7	390174.42	2223828.7
	8	390173.13	2223831.14
	9	390173.55	2223856.73
	10	389567.67	2223942.89
	11	389566.96	2223919.05
	12	389565.78	2223879.54
	13	389572.37	2223790.99
	14	389931.3	2223142.25
	1	390276.93	2223783.04
	15	389888.99	2223125.47
	16	389580.63	2223683.03
	17	389614.69	2223237.48
	18	389621.77	2223144.86
	15	389888.99	2223125.47

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инд. №

						Заказчик: ООО "Стройсервис"			
						25-25-ПМТ-ОЧ.ГЧ			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (микр. Заря) в г. Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318			
Изм.	Кол. вх.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Купцов		<i>Булцов</i>			П	1	
Проверил		Желонкина		<i>Булцов</i>					
ТАП		Желонкина		<i>Булцов</i>		Схема границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры. М 1:2000	ООО ПКБ "Зодчий"		
ГИП		Хвастунов		<i>Булцов</i>					
Н. контр.		Журавлев		<i>Булцов</i>					



- Условные обозначения:
- Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры
- Граница планировочного элемента
 - Граница комплексного развития территории
 - Красная линия
 - Линия отступа от красных линий
2. Характерные точки построения существующих красных линий/ номер точки

КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Контур 1				Контур 2			
№	п/п	Положение X	Положение Y	№	п/п	Положение X	Положение Y
10		389888.99	2223125.47	7		389565.78	2223879.54
11		389580.63	2223683.03	8		389572.37	2223790.99
12		389614.69	2223237.48	9		389931.3	2223142.25
13		389621.77	2223144.86	1		390304.21	2223833.61
10		389888.99	2223125.47	2		390296.86	2223867.83
				3		390208.47	2223880.32
				4		390185.39	2223855.03
				5		389567.67	2223942.89
				6		389566.96	2223919.05
				7		389565.78	2223879.54

Заказчик: ООО "Стройсервис"					
25-25-ПМТ-ОЧ.ГЧ					
Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (мкр. Заря) в г. Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318					
Изм.	Кол. у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Буцков				
Проверил	Желонкина				
ГАП	Желонкина				
ГИП	Хвастунов				
Н. контр.	Журавлев				
Проект межевания территории. Основная часть				Стадия	Лист
				п	2
Чертеж границ красных линий. М 1:2000				ООО ПКБ "Зодчий"	

Условные обозначения:

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

- Граница комплексного развития территории
- Красная линия
- Линия отступа от красных линий
- Граница кадастрового квартала по сведениям ЕГРН
- 58:29:1001012:1070

Кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН
- 58:29:1001012

Кадастровый номер квартала по сведениям ЕГРН
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Границы образуемых ЗУ
- :ЗУ3.1

Образуемые земельные участки
- 4 ●

Номера характерных точек образуемых ЗУ
- C-1

Публичные сервитуты

Этап 1

ЗУ 3.1

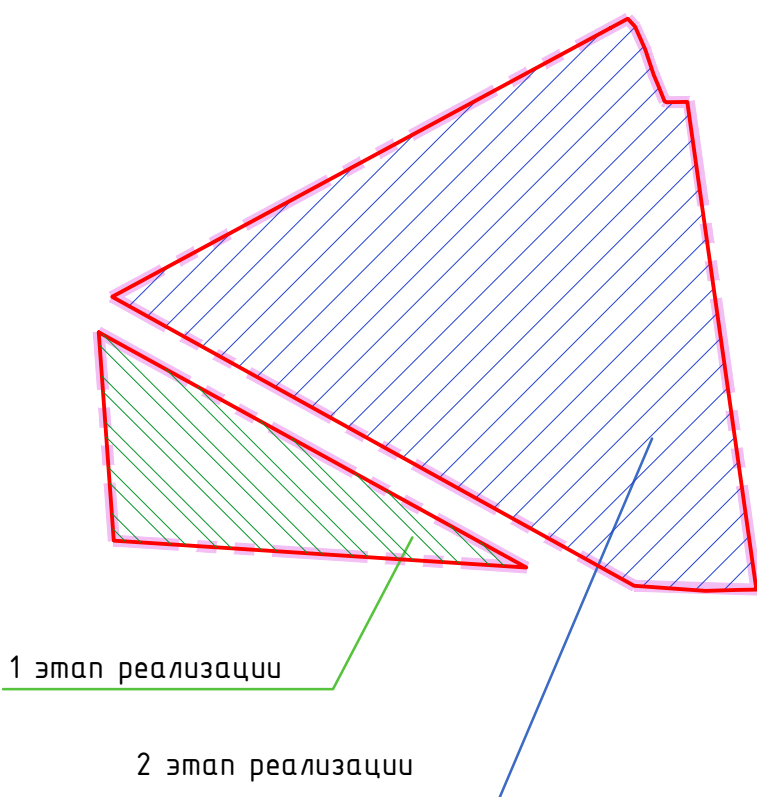
№	п/п	Положение X	Положение Y
1		2223265.55	389694.33
2		2223307.46	389671.28
3		2223381.95	389630.31
4		2223387.03	389627.09
5		2223391.69	389624.53
6		2223396.56	389621.87
7		2223393.92	389617.22
8		2223383.97	389617.84
9		2223380.7	389603.74
10		2223374.64	389604.21
11		2223229.33	389615.31
12		2223230	389629.74
1		2223265.55	389694.33
13		2223370.51	389633.99
14		2223380.17	389628.73
15		2223373.89	389617.19
16		2223364.22	389622.45
13		2223370.51	389633.99

Этап 2

ЗУ 5.1

№	п/п	Положение X	Положение Y
17		2223134.82	389760.18
18		2223152.81	389756.32
19		2223162.65	389750.92
20		2223223.62	389717.38
1		2223265.55	389694.33
12		2223230	389629.74
11		2223229.33	389615.31
21		2223144.86	389621.77
17		2223134.82	389760.18

Схема реализации территории



ЗУ 4.1

№	п/п	Положение X	Положение Y
13		2223370.51	389633.99
14		2223380.17	389628.73
15		2223373.89	389617.19
16		2223364.22	389622.45
13		2223370.51	389633.99

Схема очередности строительства:

1 этап реализации территории:

- 1 очередь строительства
- 2 очередь строительства
- 3 очередь строительства
- 4 очередь строительства
- 5 очередь строительства
- 6 очередь строительства

2 этап реализации территории:

- 1 очередь строительства
- 2 очередь строительства
- 3 очередь строительства
- 4 очередь строительства
- 5 очередь строительства
- 6 очередь строительства
- 7 очередь строительства
- 8 очередь строительства

Заказчик: ООО "Стройсервис"

25-25-ПМТ-ОЧ.ГЧ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной в границах комплексного развития территории, в районе ул. Новоселов (микр. Заря) в г. Пенза, утвержденный приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 14.08.2024 №23-318

Проект межевания территории.

Основная часть

Чертеж границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков. Чертеж границ публичных сервитутов. М 1:2000

ООО ПКБ "Зодчий"