



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 09.07.2025 № 23-376

г. Пенза

**Об утверждении изменений в проект планировки территории
Южного планировочного района, утвержденный постановлением
администрации города Пензы от 26.12.2012 № 1604/2**

В соответствии со 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 приказа ООО СЗ «Новэлл-1» от 10.02.2025 № 59, заявления от 10.06.2025 № 52/ИПТ, руководствуясь Положением о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 30.08.2024 № 658-пП (с последующими изменениями), с учетом протокола публичных слушаний от 04.07.2025 № 367, заключения о результатах публичных слушаний от 04.07.2025, **приказываю:**

1. Утвердить изменения в проект планировки территории Южного планировочного района, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 26.12.2012 № 1604/2, разработанные ООО «ДОРГРАДПРОЕКТ» (Том 1. Основная часть проекта планировки территории. Шифр: ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ).

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.

Министр

А.П. Итальянцев



Общество с ограниченной ответственностью

«ДОРГРАДПРОЕКТ»

ИНН 5836898107

ОГРН 1225800003550

Адрес: 440008, Пензенская область, г. Пенза,
ул. Коммунистическая, стр. 28, оф. 316

E-mail: dgp_pnz@mail.ru

Заказчик: ООО СЗ «Новэлла-1»

**Проект внесения изменений в
проект планировки территории Южного планировочного района,
утвержденный постановлением администрации города Пензы
от 26.12.2012 № 1604/2**

Шифр: ГП-40-2.25



Общество с ограниченной ответственностью

«ДОГГРАДПРОЕКТ»

ИНН 5836898107

ОГРН 1225800003550

Адрес: 440008, Пензенская область, г. Пенза, ул.

Коммунистическая, стр. 28, оф. 316

E-mail: dgp_pnz@mail.ru

Заказчик: ООО СЗ «Новэлла-1»

**Проект внесения изменений в
проект планировки территории Южного планировочного района,
утвержденный постановлением администрации города Пензы
от 26.12.2012 № 1604/2**

Том 1

Шифр: ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ

Основная часть проекта планировки территории

Генеральный директор:

Главный архитектор проекта:



И.С. Пономарев

И.В. Пирогов

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Наименование раздела
Том 1	Основная часть проекта планировки территории
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории

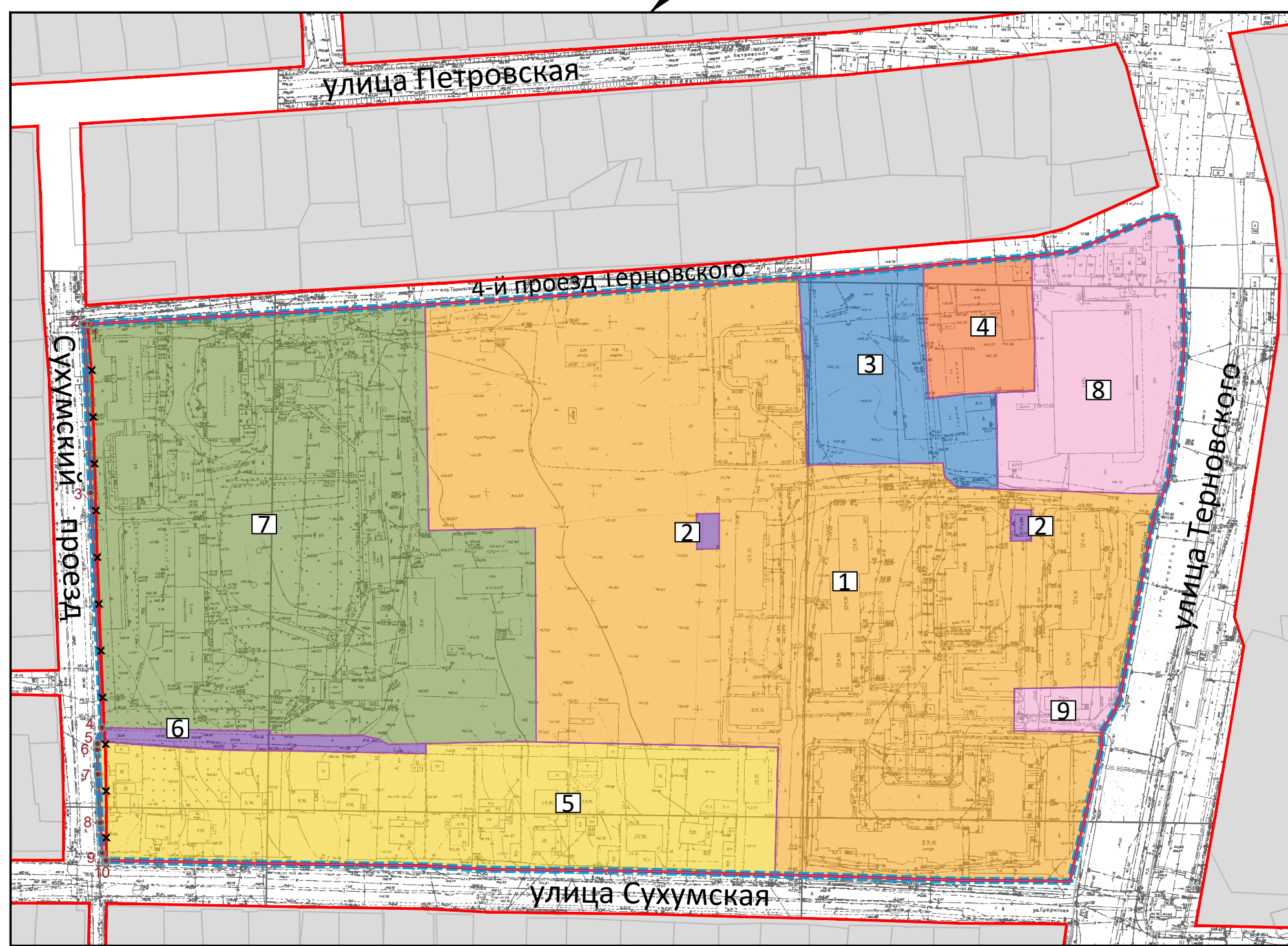
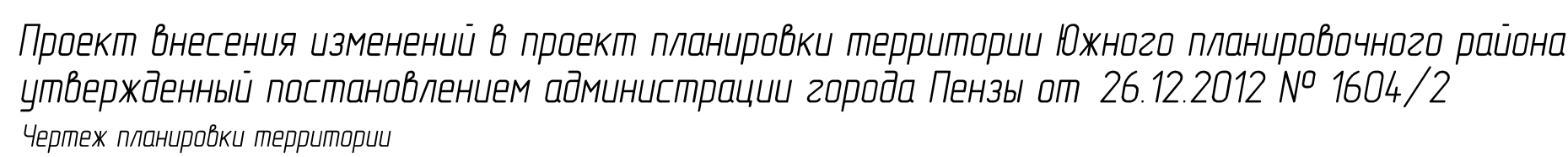
						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории Южного планировочного района, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 26.12.2012 № 1604/2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
ГАП		Пирогов И.В			05.25	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	3	11
Выполнил	Ершова А.А			05.25	Состав документации по планировке территории				
Выполнил	Сарафанова Е.И			05.25					
Проверил	Ершова А.А			05.25					

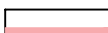
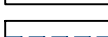
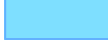
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	3
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1	4
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	5
Чертеж планировки территории.....	6
Приложение к чертежу планировки территории. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	7
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 ЧЕЛОВЕКА 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	8
1.. Введение	9
2.. Сведения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	9
3.. Сведения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	13
4.. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.	13
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ.....	14
1.. Очередность архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов	15
2.. Очередность сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).....	15

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							5
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		



-  - границы городского округа города Пензы
-  - граница населенного пункта города Пензы
-  - граница элемента планировочной структуры Южного планировочного района
-  - граница территории, ограниченной 4-м проездом Терновского, улицами Терновского (Султанов - проезд Юлиной), в отношении которой осуществляется разработка проекта внесения изменений в проект планировки территории;
-  - пояснительные надписи
-  - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - границы водных объектов, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - границы иных водных объектов, сведения о которых не содержатся в ЕГРН
-  - красные линии
-  - красные линии отступаемые
-  - красные линии устанавливаемые

-  - зона многоэтажной жилой застройки
 -  - зона индивидуальной жилой застройки
 -  - зона оздоровления
 -  - зона объектов торговли
 -  - зона административно-делового назначения
 -  - зона объектов хранения и обслуживания транспорта
 -  - зона инженерной инфраструктуры
 -  - условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- иные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, расположенных за пределами границ территории, ограниченной 4-м проездом Тереховского, улицы Тереховского, Сумских, проездам Сумских, в отношении которых осуществляется разработка проекта вынесения изменений в проект планировки территории

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Приложение к чертежу планировки территории.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	376286,76	2230840,13
2	376286,67	2230838,44
3	376207,87	2230841,57
4	376098,25	2230846,82
5	376090,79	2230844,80
6	376087,85	2230844,64
7	376076,46	2230845,01
8	376053,89	2230846,08
9	376039,60	2230846,94
10	376036,12	2230848,76

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 ЧЕЛОВЕКА 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

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

1. Введение

Проект внесения изменений в проект планировки территории Южного планировочного района, утвержденный постановлением администрации города Пензы от 26.12.2012 № 1604/2 (далее - Проект планировки территории Южного планировочного района), осуществляется на основании решения принятого инициатором – обществом с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Новелла – 1» (ООО СЗ «Новела – 1») в соответствии с п. 34 постановления Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112.

Подготовка проекта внесения изменений в проект планировки территории Южного планировочного района осуществляется применительно к границам, ограниченным 4-м проездом Терновского, улицами Терновского, Сухумская и проездом Сухумский.

Основными целями разработки документации является:

- установление, изменение, отмена красных линий;
- установление, изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, связанное с увеличением или уменьшением площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства более чем на 10 процентов;
- изменение характеристик и (или) очередности планируемого развития территории;
- приведение в соответствие с материалами Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4 (с последующими изменениями).

2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Условный номер ГЗПР ОКС	Наименование ГЗПР	Тер. зона	Предельные параметры и плотность застройки *
1	зона многоэтажной жилой застройки	Ж-4	«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.
2	зона инженерной инфраструктуры	Ж-4	«Коммунальное обслуживание»: а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: – минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							9
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

			– 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; д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.		
3	зона объектов хранения и обслуживания автотранспорта	Ж-4	Иные виды разрешенного использования: 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 больше 10 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.		
4	зона административно-делового назначения	Ж-4	Иные виды разрешенного использования: 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 больше 10 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.		
5	зона индивидуальной жилой застройки	Ж-1	«Для индивидуального жилищного строительства»: а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков: – минимальная площадь – 600 кв. м; минимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых		
			ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист	
				10	
Изм.	Кол. уч.	Лист		№ док	Подп.

			осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями); для образуемых в результате перераспределения земельных участков, при условии, что кадастровый учет изменяемых земельных участков осуществлен до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями); – максимальная площадь – 1500 кв. м; для земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, максимальная площадь определяется Законом Пензенской области от 31.05.2024 №4317-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области» (с последующими изменениями), максимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями); б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) – 60% от площади земельного участка; максимальный процент застройки участка не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями); в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается; г) 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 – 5 м; – со стороны смежных земельных участков – 3 м; д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м; – предельное количество надземных этажей – не более 3 этажей; – предельное количество надземных этажей для размещаемых на участке гаражей и хозяйственных построек – не более 2 этажей; – предельная высота для размещаемых на участке гаражей и хозяйственных построек – 12 м.
6	зона инженерной инфраструктуры	Ж-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; д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в части 3 настоящей статьи – 20% от площади земельного участка.

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							11
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

7	зона здравоохранения	ОД-2	«Здравоохранение» 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) – 55%; в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается; г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: – этажность – не более 12 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.
8	зона объектов торговли	СОД-4	Иные виды разрешенного использования: 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.
9	зона объектов торговли	Ж-4	Иные виды разрешенного использования: 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 больше 10 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.

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							12
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

3. Сведения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проект планировки территории Южного планировочного района развивает и детализирует основные положения генерального плана города на уровне планировочной единицы (планировочного района). Документация подготовлена в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в соответствии с законодательством, действующим на момент его разработки.

Учитывая специфику и масштаб проекта планировки территории Южного планировочного района, характеристики объектов капитального строительства планируемых к размещению в границах территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки территории Южного планировочного района (территория, ограниченная 4-м проездом Терновского, улицами Терновского, Сухумская, проездом Сухумский) не приводятся в рамках внесения изменений в проект планировки Южного планировочного района, и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования с учетом соблюдения законодательства в области градостроительной деятельности.

4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Согласно материалам Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4 (с последующими изменениями), размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на территории, в отношении которой подготовлены изменения в проект планировки территории Южного планировочного района (территория, ограниченная 4-м проездом Терновского, улицами Терновского, Сухумская, проездом Сухумский), не предусмотрено.

В границах проекта внесения изменений в проект планировки территории располагается существующий объект регионального значения в области здравоохранения ГБУЗ «Пензенская районная больница». Объект обеспечивает квалифицированную и специализированную поликлиническую и стационарную (в том числе консультативную) помощь населению муниципального образования Пензенского района Пензенской области, а также жителей микрорайонов города Пензы, располагающихся в радиусе доступности.

Территориальная доступность согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Пензенской области, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 13.04.2015 № 189-пП (с последующими изменениями) составляет:

- транспортная – 30 минут (для поликлиник в сельской местности);
- пешеходная – 1000 метров (для поликлиник и их филиалов в городских округах и в городских поселениях).

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							13
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

**ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,
СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							14
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

1. Очередность архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов

Принимая во внимание специфику и масштаб планировочной единицы, установленной проектом планировки территории Южного планировочного района, предложение по очередности архитектурно-строительного проектирования, строительства реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, настоящей документацией не приводится. Предложения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования с учетом соблюдения законодательства в области градостроительной деятельности.

2. Очередность сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

Необходимость сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства настоящим проектом внесения изменений в проект планировки территории не предусматривается.

						ГП-40-2.25_ППТ-ОЧ	Лист
							15
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		