



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 07.07.2025 № 23-371

г. Пенза

**Об утверждении документации по планировке территории
«Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная,
Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым
номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны
«СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков»»**

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 постановления администрации города Пензы от 27.12.2024 № 2043 «О подготовке документации по планировке территории: «Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны СН-1 «Зона кладбищ и мемориальных парков», заявления от 21.04.2025 № 40/ПТ, заключения о результатах публичных слушаний от 23.06.2025, протокола публичных слушаний от 23.06.2025 № 361, 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 межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков»», разработанную ООО «Центр инженерных и технических экспертиз «Согласие» (Том № 1. Основная часть. ШИФР: 29/2024/5/23-ПМТ-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.

Министр

А.П. Итальянцев

ООО «Центр инженерных и технических экспертиз «Согласие»

Заказчик: Резепов Р.К.

Шифр: 29/2024/5/23-ПМТ-1

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей
земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной
границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных
парков»**

Том № 1

Основная часть

2025 г.

ООО «Центр инженерных и технических экспертиз «Согласие»

Заказчик: Резепов Р.К.

Шифр: 29/2024/5/23-ПМТ-1

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей
земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной
границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных
парков»**

Том № 1

Основная часть

Генеральный директор

Проект разработал



А.М. Кацман

В.А. Лобанов

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Цели и задачи	4
2. Исходно-разрешительная документация	4
3. Анализ существующего положения.	5
4. Сведения о границах элемента планировочной структуры	6
5. Уточняемые земельные участки	6
9. Образуемые земельные участки.....	6
10. 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	7
11. Сведения о границах публичных сервитутов	7
12. Зоны с особыми условиями использования территории	7
13. Опорно-межевая сеть на территории проектирования	7
14. Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	7
15. Формирование красных линий.	8

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Том 1. Основная часть (утверждаемая часть)

- Текстовые материалы
- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема размещения элемента планировочной структуры	ПМТ-1, л.1	1:4000
2	Схема границ существующих элементов планировочной структуры по сведениям Единого государственного реестра недвижимости.	ПМТ-1, л.2	1:1000
3	План красных линий, изменяемых проектом межевания (разбивочный чертеж). Линии отступа от красных линий	ПМТ-1, л.3	1:1000
4	Чертеж границ образуемых земельных участков.	ПМТ-1, л.4	1:1000

Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания

- Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства по сведениям Единого государственного реестра недвижимости. Расположение существующих красных линий.	ПМТ-2, л.1	1:1000
2	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, границы особо охраняемых природных территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	ПМТ-2, л.2	1:1000

1. Цели и задачи

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- Анализа фактического землепользования в районе проектирования,
- Обеспечения наиболее эффективного и рационального использования земель,
- Установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.
- Определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

2. Исходно-разрешительная документация

Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков», разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Генерального плана города Пензы, утвержденного приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области Пензенского района Пензенской области седьмого созыва от 19.11.2021 г. №23-203 (в редакции от 23.12.2024 г.);
- Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 27.12.2021 г. №350 (в редакции от 24.12.2024 г.);
- СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 с изм. на 25.04.2014 г. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- Федерального Закона №123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Других норм, стандартов.

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в Едином государственном реестре недвижимости.
- Топографическая съемка территории в местной системе координат МСК-58. Топографическая основа, разработана МУП «Объединенная Городская Служба Архитектуры, Градостроительства и Технической Инвентаризации», от 04.04.2025 г., М 1:500.
- Справка из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Пензенской области №55/ИС от 11.04.2025 г.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком.

Основанием для разработки проекта межевания территории являются:

- Постановление администрации г. Пенза от 27.12.2024 г. № 2043 «О подготовке документации по планировке территории: «Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков»
- Договор №29/2024/5/23 от 04.07.2024 г. на выполнение комплекса проектных работ по разработке проекта межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков в целях перераспределения земельных участков.

3. Анализ существующего положения

Элементом планировочной структуры является территория, ограниченная улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков.

Территория проектирования полностью входит в состав земель населенных пунктов, расположена в южной части города Пенза в кадастровом квартале 58:29:3003007 и ее площадь составляет 4720 кв.м

Элемент планировочной структуры расположен в границах ряда зон с особыми условиями использования территорий, (см. табл. 4).

Согласно Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 27.12.2021 г. №350 (в редакции от 24.12.2024 г.), территория в границах рассматриваемого проекта находится в территориальной зоне «СН-3. Зона озелененных территорий специального назначения»

Таблица №1. Перечень и сведения о существующих земельных участках, находящихся в границах территории проектирования (кадастровый квартал 58:29:3003007)

Номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид права	Разрешенное использование	Площадь
:9	Российская Федерация, Пензенская область, Городской округ город Пенза, город Пенза, улица Ново-Тамбовская, земельный участок 22А	Частная собственность	Для размещения незавершенного строительства нежилых зданий (автомойки)	Уточненная, 883 кв. м
:16	Пензенская обл., г. Пенза, в районе ул. Ново-Тамбовская, 22а	-	для размещения автостоянки без права возведения объектов капитального строительства	Уточненная, 390 кв. м
:17	Пензенская обл., г. Пенза, в районе ул. Ново-Тамбовская, 22а	-	для размещения автостоянки без права возведения объектов капитального строительства	Уточненная, 390 кв. м

4. Сведения о границах элемента планировочной структуры

Таблица №2. Перечень координат характерных точек границ элемента планировочной структуры

№	X	Y		X	Y		X	Y
1	379259.410	2229423.520	6	379186.770	2229447.510	11	379233.890	2229405.520
2	379293.420	2229424.580	7	379165.600	2229442.690	12	379247.330	2229423.290
3	379293.350	2229430.810	8	379165.920	2229428.540	13	379257.140	2229423.540
4	379293.290	2229435.950	9	379213.780	2229378.370			
5	379293.150	2229447.520	10	379220.930	2229387.040			

5. Уточняемые земельные участки

Настоящим проектом межевания территории уточнение местоположения границ земельных участков не предусмотрено.

6. Образуемые земельные участки

Целью проекта межевания территории является определение местоположения границ земельного участка «:ЗУ1», образуемого путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:9 и части свободных государственных или муниципальных земель.

Таблица №3. Сведения об образуемых земельных участках

№ участка	Координаты			Площадь, м2	Разрешенное использование	Режим использования
	№ точки	X	Y			
:ЗУ1	1	379220.930	2229387.040	1504	Автомобильные мойки (код 4.9.1.3.) Ремонт автомобилей (4.9.1.4.)	Согласно градостроительного регламента зоны «СН-3. Зона озелененных территорий специального назначения»
	2	379233.890	2229405.520			
	3	379233.810	2229410.300			
	4	379233.900	2229434.780			
	5	379195.640	2229431.960			
	6	379183.440	2229430.730			
	7	379186.560	2229420.110			

Земельный участок «:ЗУ1» образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:9, площадью 883 кв. м, и свободных земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности, площадью 621 кв. м.

Вид разрешённого использования образуемого земельного участка выбран из перечня условно разрешённых видов использования земельных участков градостроительного регламента территориальной зоны СН-3 «Зона озелененных территорий специального назначения» правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 27.12.2021 г. №350 (в редакции от 24.12.2024 г).

Согласно ст. 39 Градостроительного Кодекса РФ проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. 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

Настоящим проектом межевания образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, не предусмотрено.

8. Сведения о границах публичных сервитутов

В рамках настоящего проекта в границах территории проектирования образование частных сервитутов не предусматривается.

9. Зоны с особыми условиями использования территории

Территория проектирования частично расположена в границах следующих зон с особыми условиями использования территорий:

Таблица 4. Зоны с особыми условиями использования территории

№	Учётный номер	Наименование зоны
1	58:29-6.678	Охранная зона газопровода среднего давления, протяженностью 835 м
2	58:29-6.848	Охранная зона КТП-358
3	58:00-6.728	Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Пенза
4	58:00-6.729	Приаэродромная территория; Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза
5	58:00-6.730	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза
6	58:00-6.731	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза
7	58:00-6.732	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Пенза
8	58:29-6.1421	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-38 - ТП-358 в районе улицы Ново-Тамбовская
9	58:29-6.1600	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-338 до ТП-358, в районе улицы Ново-Тамбовская
10	58:29-6.2352	Охранная зона кабельной линии, расположенной по адресу: от ТП-358 - ТП-36, в районе улицы Овражная

Образуемый в рамках настоящего проекта межевания территории земельный участок :ЗУ1 расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий с учетными номерами: 58:29-6.848, 58:00-6.728, 58:00-6.729, 58:00-6.730, 58:00-6.731, 58:00-6.732, 58:29-6.1421 и 58:29-6.2352.

10. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК-58. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельного участка на местности.

11. Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ на местности следует выполнять в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. Формирование красных линий

Территория общего пользования отделяется от участков, подлежащих застройке, красными линиями.

Согласно справке из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Пензенской области №55/ИС от 11.04.2025 г. в настоящее время красные линии установлены на основании следующих постановлений:

Таблица 5. Перечень действующих красных линий на территории проектирования.

Регистрационный номер ГИСОГД	Дата регистрации в ГИСОГД	Наименование документа
56701000-7-2023-166	26.10.2023 г.	Проект планировки территории планировочного района «Веселовка-Центр», утвержденный постановлением администрации г. Пензы от 23.10.2014 №1248/1
56701000-7-2024-267	03.07.2024 г.	Проект межевания территории, ограниченной улицами Ватутина, Ново-Тамбовская, Тамбовская, Богданова, утвержденный постановлением администрации г. Пензы от 16.04.2020 №519

Существующие в настоящее время красные линии не учитывают фактически сложившуюся ситуацию, что приводит к необходимости их корректировки.

Откорректированные красные линии устанавливаются с учетом сложившейся застройки в соответствии с утвержденными Генеральным планом города Пензы и Правилами Землепользования и застройки города Пензы.

Основные территории общего пользования располагаются на существующих местах зон улиц, дорог.

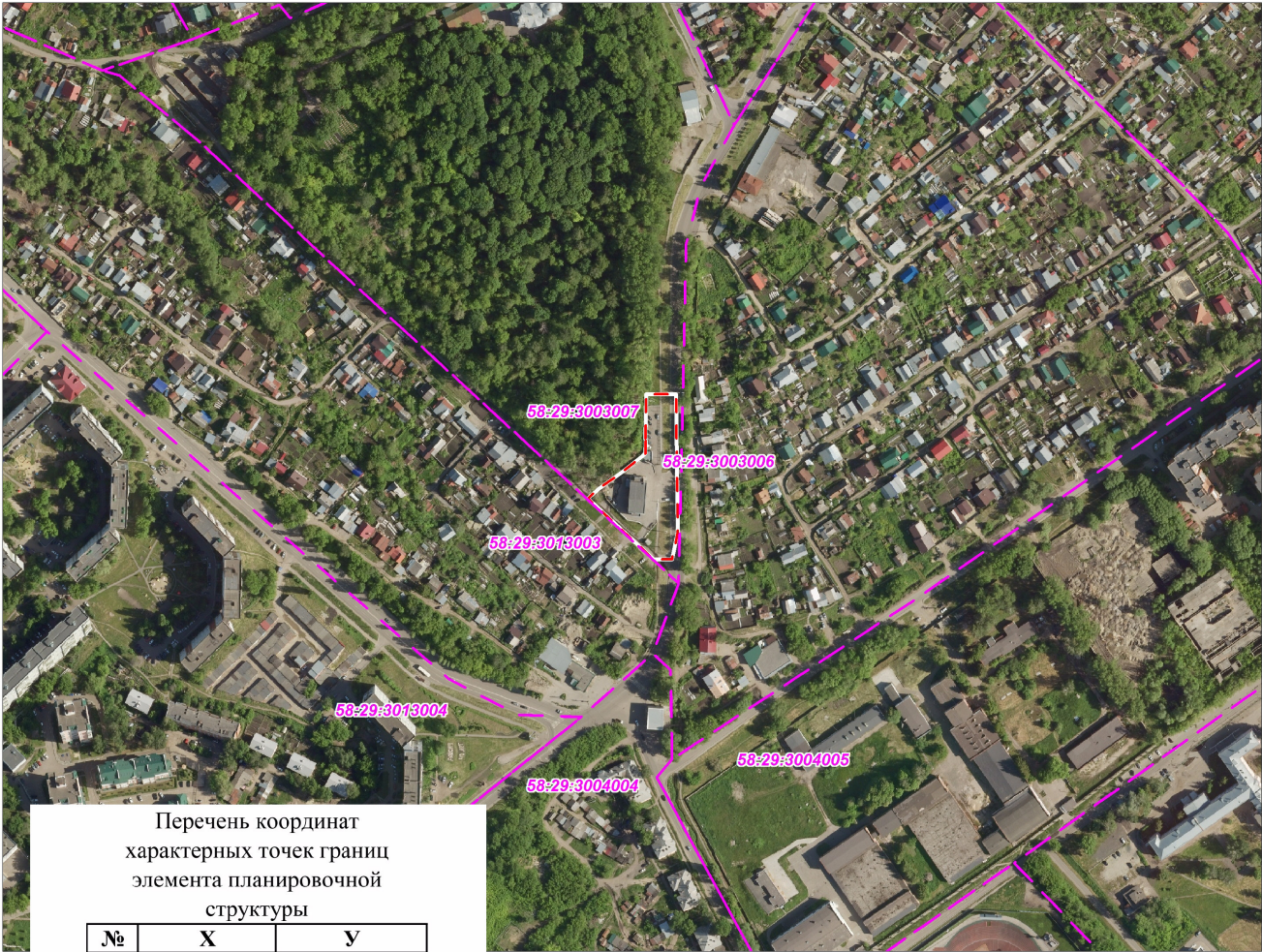
Координаты характерных точек откорректированных красных линий приведены в таблице 6.

Таблица 6. Ведомость координат характерных точек откорректированных красных линий

№ точки	X	Y
1	379220.210	2229385.860
2	379186.560	2229420.110
3	379183.440	2229430.730
4	379195.640	2229431.960
5	379233.900	2229434.780
6	379257.140	2229435.090
7	379293.290	2229435.950
8	379293.390	2229427.860
9	379368.730	2229430.160

И.В. Тюрин

Схема размещения элемента
планировочной структуры. План. М 1:4000



Перечень координат
характерных точек границ
элемента планировочной
структуры

№	X	Y
1	379259.410	2229423.520
2	379293.420	2229424.580
3	379293.350	2229430.810
4	379293.290	2229435.950
5	379293.150	2229447.520
6	379186.770	2229447.510
7	379165.600	2229442.690
8	379165.920	2229428.540
9	379213.780	2229378.370
10	379220.930	2229387.040
11	379233.890	2229405.520
12	379247.330	2229423.290
13	379257.140	2229423.540

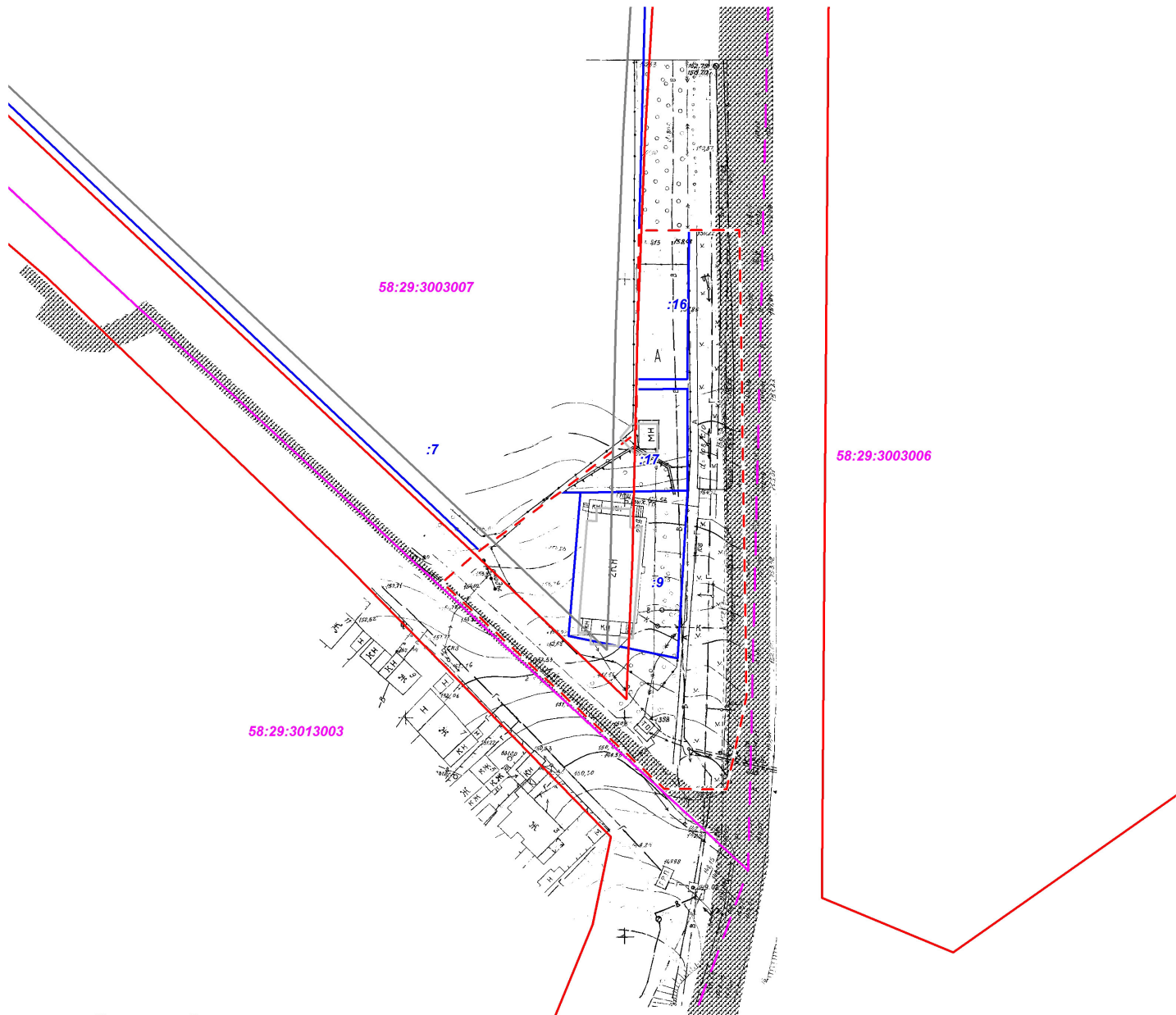
- Условные обозначения**
- Граница элемента планировочной структуры
 - - - Граница кадастрового квартала
 - 58:29:3003007 — Кадастровый номер квартала
 - 1 — Характерная точка границы элемента планировочной структуры



Система координат: МСК-58
Система высот: Балтийская 1977

						29/2024/5/23/ПМТ-1		
						Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков»		
Изм.						Проект межевания территории. Том 1. Основная часть		
Ген.директор						Стадия		
Проверил						П		
Разработал						Лист		
						1		
						Листов		
						4		
Схема размещения элемента планировочной структуры. План. М 1:4000						ООО "ЦИИТЭ "Согласие"		

Схема границ существующих элементов планировочной структуры
по сведениям Единого государственного реестра недвижимости. М 1:1000



Условные обозначения

- Границы земельных участков, учтённых в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, не учтённые в ЕГРН
- Существующая проезжая часть
- Граница элемента планировочной структуры
- Действующие красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Граница кадастрового квартала
- Номер кадастрового квартала
- Номер земельного участка в кадастровых кварталах 58:29:3003007

Система координат: МСК-58
Система высот: Балтийская 1977

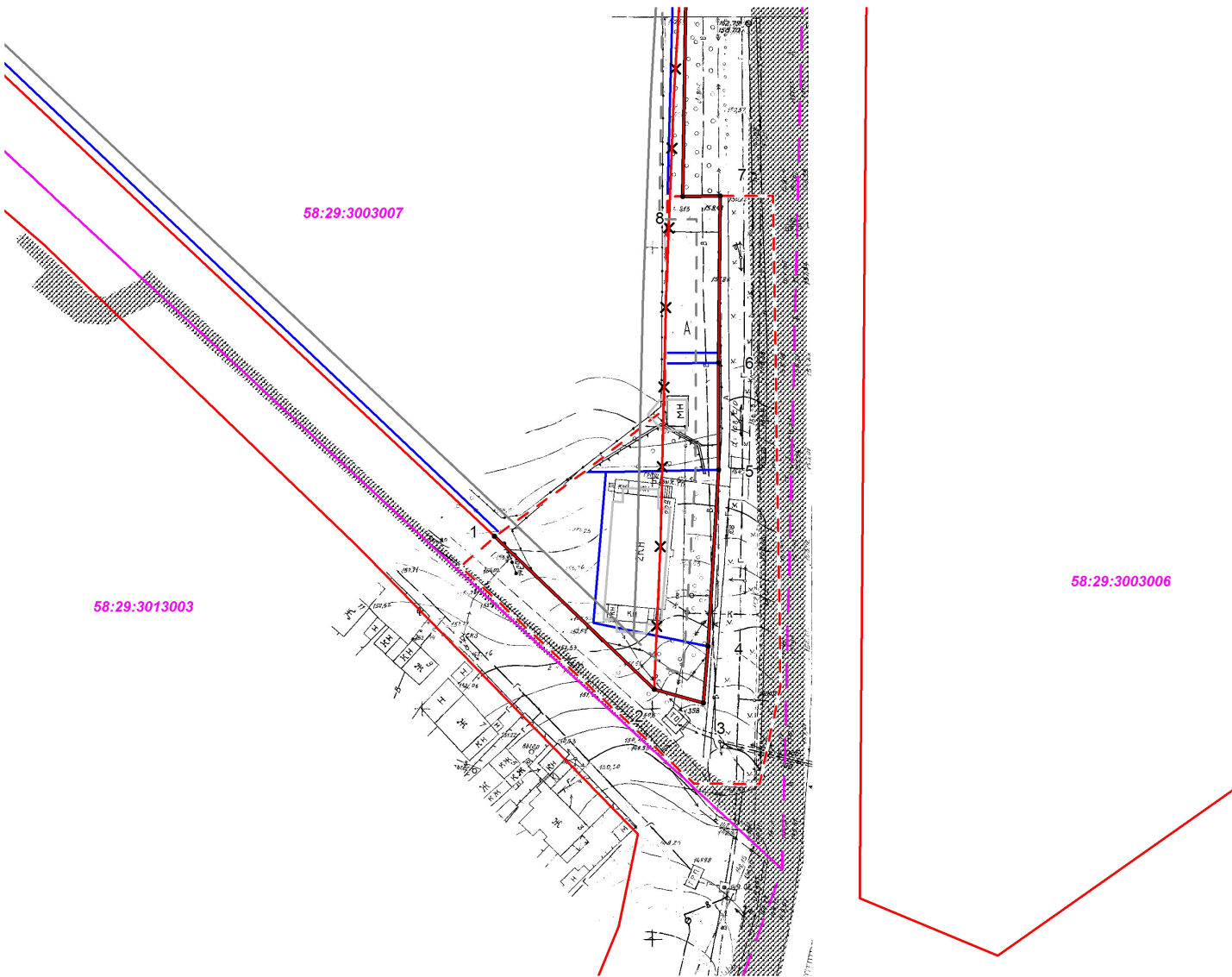
						29/2024/5/23/ПМТ-1		
						Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков»		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Том 1. Основная часть	Стадия	Лист
Ген.директор		Кацман А.М.					П	2
Проверил		Тюрин И.В.				Схема границ существующих элементов планировочной структуры по сведениям Единого государственного реестра недвижимости. М 1:1000		4
Разработал		Лобанов В.А.					ООО "ЦИИТЭ "Согласие"	

Возврат. инд. №

Подпись и дата

Имя. № подл.

План красных линий, изменяемых проектом межевания (разбивочный чертеж).
Линии отступа от красных линий М 1:1000



Условные обозначения

- Границы земельных участков, учтённых в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, не учтённые в ЕГРН
- Существующая проезжая часть
- Граница элемента планировочной структуры
- Красная линия подлежащая корректировке
- Действующие красные линии
- Откорректированные красные линии
- Действующие линии отступа от красных линий
- Откорректированные линии отступа от красных линий
- Граница кадастрового квартала
- Кадастровый номер квартала
- Кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале 58:29:3003007
- Характерная точка устанавливаемой красной линии

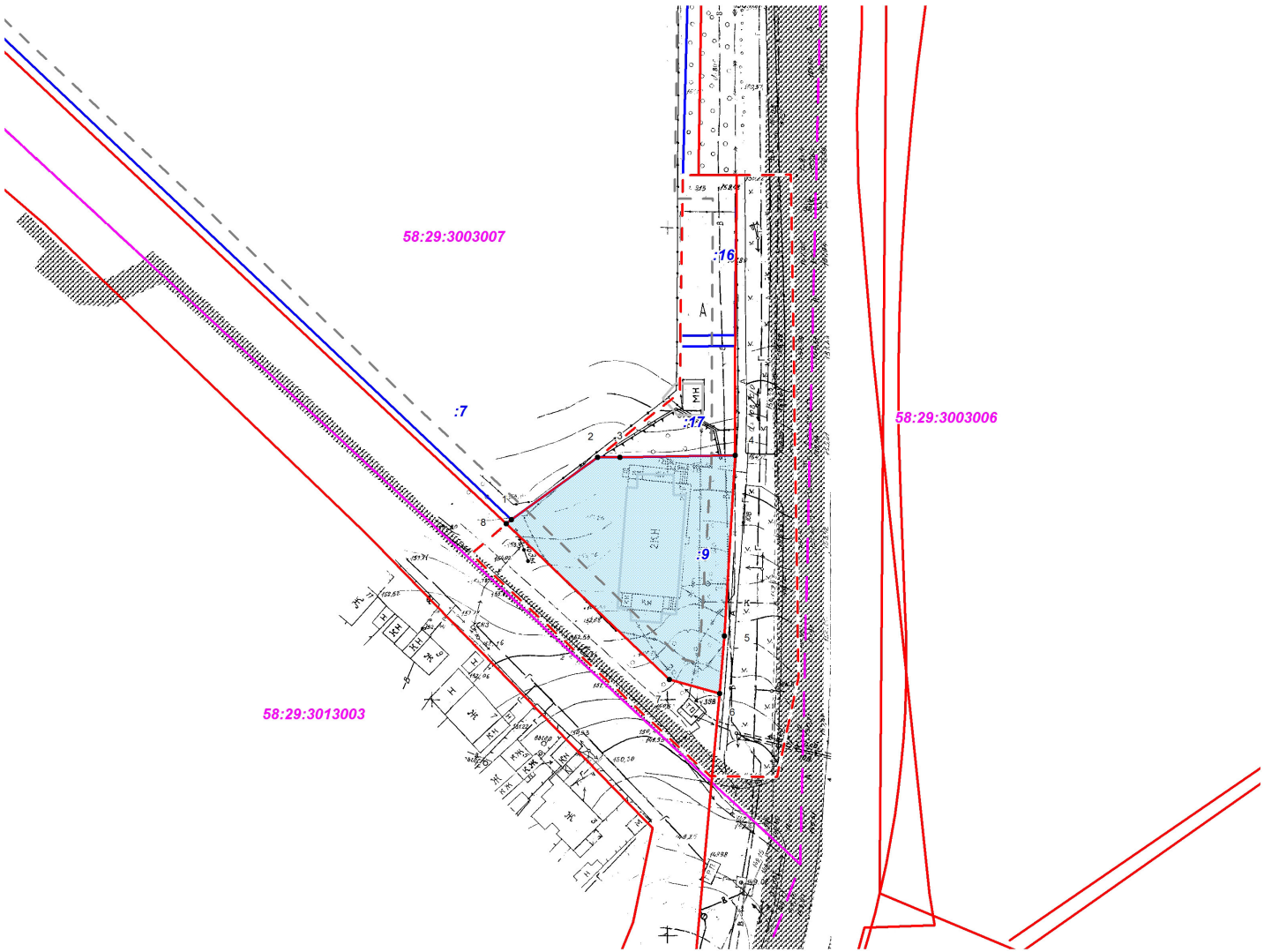
Ведомость координат
характерных точек
откорректированной
красной линии

:ЗУ1		
№	X	Y
1	384565.210	2225188.910
2	384556.370	2225260.730
3	384361.190	2225145.660
4	384364.710	2225120.200
5	384371.270	2225076.750
6	384390.060	2225079.340

Система координат: МСК-58
Система высот: Балтийская 1977

						29/2024/5/23/ПМТ-1		
						Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков»		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Том 1. Основная часть	Стадия	Лист
Ген.директор		Кацман А.М.					П	3
Проверил		Тюрин И.В.				План красных линий, изменяемых проектом межевания (разбивочный чертеж). Линии отступа от красных линий М 1:1000	ООО "ЦИИТЭ "Согласие"	
Разработал		Лобанов В.А.						

Чертеж границ образуемых земельных участков.
М 1:1000



Условные обозначения

- Границы земельных участков, учтённых в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, не учтённые в ЕГРН
- образуемые земельные участки
- Существующая проезжая часть
- Граница элемента планировочной структуры
- Откорректированные красные линии
- Откорректированные линии отступа от красных линий
- Граница кадастрового квартала
- Номер кадастрового квартала
- Номер земельного участка в кадастровых кварталах 58:29:3003007
- Обозначение образуемого земельного участка
- Характерная точка границы земельного участка

Каталог координат
характерных точек
образуемых земельных
участков

:3У1		
№	X	Y
1	379220.930	2229387.040
2	379233.890	2229405.520
3	379233.810	2229410.300
4	379233.900	2229434.780
5	379195.640	2229431.960
6	379183.440	2229430.730
7	379186.560	2229420.110
8	379220.150	2229385.930

Система координат: МСК-58
Система высот: Балтийская 1977

						29/2024/5/23/ПМТ-1		
						Проект межевания территории, ограниченной улицами Овражная, Ново-Тамбовская, северной границей земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003007:16, восточной границей территориальной зоны «СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков»		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Том 1. Основная часть	Стадия	Лист
Ген.директор		Кацман А.М.					П	4
Проверил		Тюрин И.В.						Листов
Разработал		Лобанов В.А.				Чертеж границ образуемых и уточняемых земельных участков. М 1:1000		4
						ООО "ЦИИТЭ "Согласие"		

Возврат. инд. №	
Подпись и дата	
Име. № подл.	