



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 07.07.2025 № 23-372

г. Пенза

**Об утверждении документации по планировке территории
«Проект межевания территории в границах территориальной
зоны СОД-4 в районе ул. Автономная – Измайлова г. Пензы»**

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 Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 03.04.2025 № 23-169, заявления ООО «Александра» от 24.04.2025 № 41/ПТ, заключения о результатах публичных слушаний от 23.06.2025, протокола публичных слушаний от 23.06.2025 № 362, 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 в границах территориальной зоны СОД-4 в районе ул. Автономная – Измайлова г. Пензы», разработанную ООО «Центр инженерных и технических экспертиз «Согласие» (Том № 1. Основная часть. ШИФР: 29/2024/5/14-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: «ООО «Александра»

Шифр: 29/2024/5/14-ПМТ-1

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах территориальной зоны СОД-4 в районе
ул. Автономная - Измайлова г. Пензы**

Том № 1

Основная часть

2025 г.

Шифр: 29/2024/5/14-ПМТ-1

Основная часть

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	5
5. Уточняемые земельные участки	5
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	8
14. Рекомендации по порядку установления границ на местности.	8
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	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,
- Определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

2. Исходно-разрешительная документация

Проект межевания территории в границах территориальной зоны СОД-4 в районе ул. Автономная - Измайлова г. Пензы 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 решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 г. №916-44/4 (в редакции от 23.12.2024 г.);
- Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 №46/ОД (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 от 21.03.2025 г. разработана «ИП НИКИТИН», М 1:500.
- Справка из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Пензенской области №57/ИС от 11.04.2025 г.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком.

Основанием для разработки проекта межевания территории являются:

- Приказ министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 03.04.2025 № 23-169 «О подготовке документации по планировке территории: «Проект межевания территории в границах территориальной зоны СОД-4 в районе ул. Автономная – Измайлова г. Пензы»
- Договор №29/2024/5/14 от 17.02.2025 г. на выполнение комплекса проектных работ по разработке проекта межевания территории в границах территориальной зоны СОД-4 в районе ул. Автономная - Измайлова г. Пензы.

3. Анализ существующего положения.

Элементом планировочной структуры является территория в границах территориальной зоны СОД-4 в районе ул. Автономная - Измайлова в г. Пензе..

Территория проектирования полностью входит в состав земель населенных пунктов, расположена в южной части города Пенза в основном в кадастровом квартале 58:29:2009015 и ее площадь составляет 1,71 кв.м

Согласно Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 №46/ОД (в редакции от 24.12.2024), территория в границах рассматриваемого проекта находится в территориальной зоне «СОД-4. Зона смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка»

Таблица №1. Перечень и сведения о существующих земельных участках, находящихся в границах территории проектирования (кадастровый квартал 58:29:2009015)

Номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид права	Разрешенное использование	Площадь
:1919	Пензенская область, город Пенза, улица Измайлова	Частная	Служебные гаражи (4.9)	Уточненная, 13664 кв. м
:31	-	-	-	Уточненная, 1059 кв. м

4. Сведения о границах элемента планировочной структуры

Таблица №2. Перечень координат характерных точек границ территории проектирования

№	X	Y		X	Y		X	Y
1	381753.380	2232473.830	19	381750.180	2232540.310	37	381632.110	2232533.770
2	381747.180	2232484.380	20	381743.890	2232541.080	38	381585.370	2232497.320
3	381730.010	2232509.900	21	381732.740	2232544.730	39	381588.010	2232493.690
4	381735.440	2232513.420	22	381724.570	2232546.980	40	381587.110	2232492.480
5	381750.870	2232523.440	23	381717.600	2232548.150	41	381616.880	2232455.640
6	381760.560	2232508.630	24	381709.260	2232550.910	42	381638.370	2232427.890
7	381776.830	2232519.200	25	381701.930	2232554.680	43	381634.480	2232415.550
8	381775.400	2232521.080	26	381698.230	2232563.490	44	381631.040	2232407.450
9	381784.380	2232528.740	27	381696.210	2232569.910	45	381629.600	2232404.030
10	381785.520	2232529.720	28	381694.770	2232576.650	46	381648.760	2232392.690
11	381798.340	2232514.270	29	381691.800	2232582.020	47	381654.610	2232406.400
12	381796.850	2232516.600	30	381682.060	2232591.810	48	381658.530	2232418.730
13	381792.520	2232525.390	31	381670.990	2232583.740	49	381653.930	2232423.530
14	381790.450	2232528.780	32	381649.070	2232567.400	50	381659.460	2232450.660
15	381784.920	2232535.070	33	381628.850	2232552.330	51	381659.690	2232451.740
16	381781.140	2232538.130	34	381627.730	2232551.470	52	381687.470	2232447.400
17	381767.900	2232540.110	35	381623.230	2232548.140	53	381707.340	2232443.620
18	381757.630	2232540.580	36	381629.190	2232539.540			

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 58:29:2009015:1919 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	381753.380	2232473.830	16007	Служебные гаражи (4.9)	Согласно градостроительного регламента зоны «СОД-4. Зона смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка»
	2	381747.180	2232484.380			
	3	381730.010	2232509.900			
	4	381735.440	2232513.420			
	5	381750.870	2232523.440			
	6	381760.560	2232508.630			
	7	381776.830	2232519.200			
	8	381775.400	2232521.080			
	9	381784.380	2232528.740			
	10	381785.520	2232529.720			
	11	381788.050	2232531.510			
	12	381784.920	2232535.070			
	13	381781.140	2232538.130			
	14	381767.900	2232540.110			
	15	381757.630	2232540.580			
	16	381750.180	2232540.310			
	17	381743.890	2232541.080			
	18	381732.740	2232544.730			
	19	381724.570	2232546.980			
	20	381717.600	2232548.150			
	21	381709.260	2232550.910			
	22	381701.930	2232554.680			
	23	381698.230	2232563.490			
	24	381696.210	2232569.910			
	25	381694.770	2232576.650			
	26	381691.800	2232582.020			
	27	381682.060	2232591.810			
	28	381670.990	2232583.740			
	29	381649.070	2232567.400			
	30	381628.850	2232552.330			
	31	381627.730	2232551.470			
	32	381623.230	2232548.140			
	33	381629.190	2232539.540			
	34	381632.110	2232533.770			
	35	381585.370	2232497.320			
	36	381588.010	2232493.690			
	37	381587.110	2232492.480			

Проект межевания территории в границах территориальной зоны СОД-4
в районе ул. Автономная - Измайлова г. Пензы
Том №1. Основная часть.

	38	381616.880	2232455.640			
	39	381638.370	2232427.890			
	40	381640.690	2232443.930			
	41	381643.260	2232453.290			
	42	381649.540	2232452.260			
	43	381655.840	2232451.230			
	44	381659.460	2232450.660			
	45	381659.690	2232451.740			
	46	381687.470	2232447.400			
	47	381707.340	2232443.620			

Земельный участок «ЗУ1» образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 58:29:2009015:1919 площадью 13664 кв. м и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности, площадью 2343 кв. м.

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	58:29-6.487	Зона затопления территории г. Пенза Пензенской области водами весеннего половодья реки Сура при 1% обеспеченности
2	58:29-6.496	Зона затопления территории г. Пенза Пензенской области водами весеннего половодья реки Старая Сура и прокопа реки Старая Сура при 1% обеспеченности
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	58:29-6.2257	Охранная зона газопровода среднего давления, протяженностью 749.8м
9	58:29-6.4357	Санитарно-защитная зона для АО "Пензанефтепродукт" территория автозаправочного комплекса №1, Пензенская область, улица Измайлова, 20А.

Образуемый в рамках настоящего проекта межевания территории земельный участок «ЗУ1» расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий с учетными номерами: 58:29-6.4357, 58:00-6.487, 58:00-6.496, 58:00-6.728, 58:00-6.729, 58:00-6.730, 58:00-6.731 и 58:00-6.732

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.

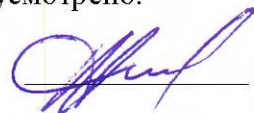
Установление границ на местности следует выполнять в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. Формирование красных линий.

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

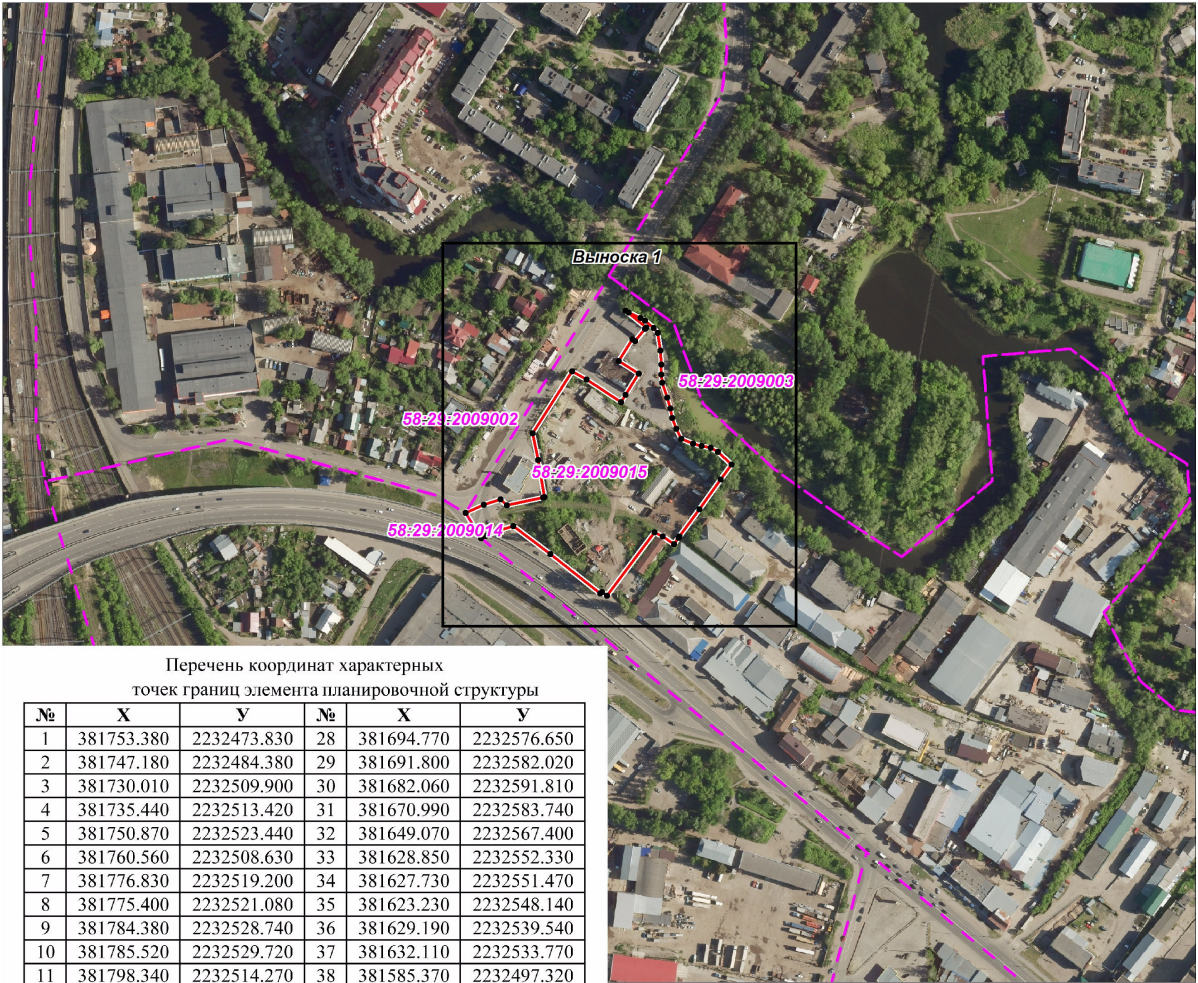
Согласно справке из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Пензенской области №57/ИС от 11.04.2025 в настоящее время на планировочный элемент решений об утверждении документации по планировке территории, в составе которой утверждаются красные линии, не принималось.

В связи с тем, что целью подготовки настоящего проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых земельных участков, установление или изменение красных линий проектом не предусмотрено.



И.В. Тюрин

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



Перечень координат характерных
точек границ элемента планировочной структуры

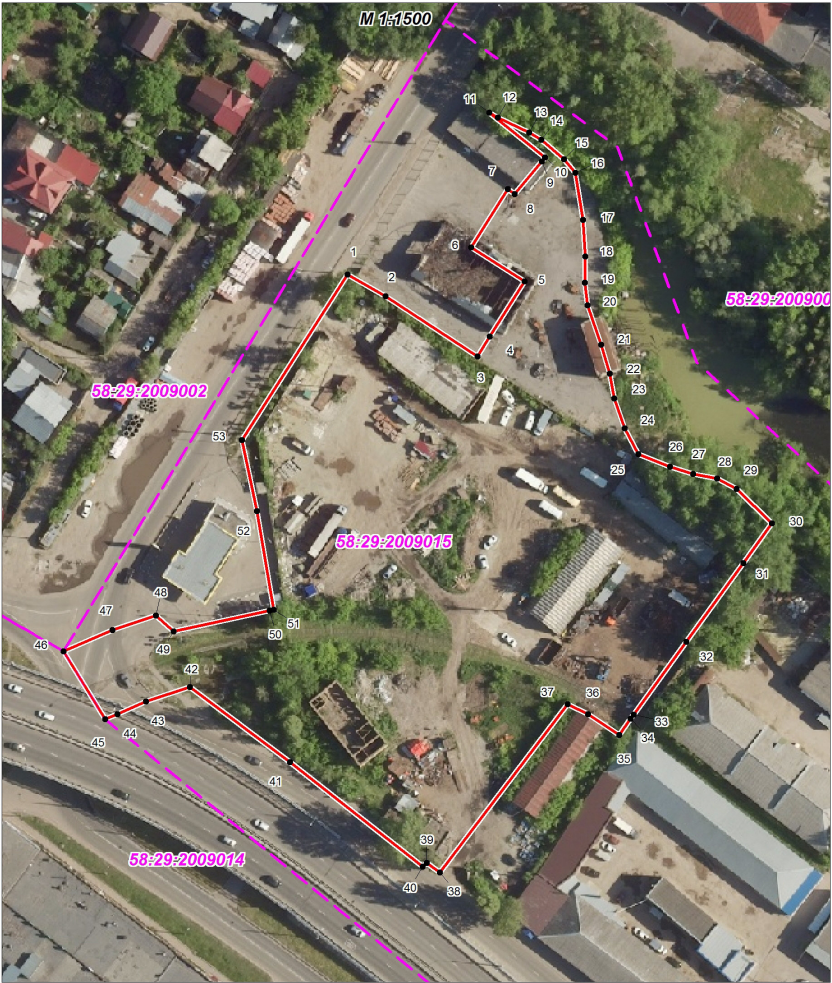
№	X	Y	№	X	Y
1	381753.380	2232473.830	28	381694.770	2232576.650
2	381747.180	2232484.380	29	381691.800	2232582.020
3	381730.010	2232509.900	30	381682.060	2232591.810
4	381735.440	2232513.420	31	381670.990	2232583.740
5	381750.870	2232523.440	32	381649.070	2232567.400
6	381760.560	2232508.630	33	381628.850	2232552.330
7	381776.830	2232519.200	34	381627.730	2232551.470
8	381775.400	2232521.080	35	381623.230	2232548.140
9	381784.380	2232528.740	36	381629.190	2232539.540
10	381785.520	2232529.720	37	381632.110	2232533.770
11	381798.340	2232514.270	38	381585.370	2232497.320
12	381796.850	2232516.600	39	381588.010	2232493.690
13	381792.520	2232525.390	40	381587.110	2232492.480
14	381790.450	2232528.780	41	381616.880	2232455.640
15	381784.920	2232535.070	42	381638.370	2232427.890
16	381781.140	2232538.130	43	381634.480	2232415.550
17	381767.900	2232540.110	44	381631.040	2232407.450
18	381757.630	2232540.580	45	381629.600	2232404.030
19	381750.180	2232540.310	46	381648.760	2232392.690
20	381743.890	2232541.080	47	381654.610	2232406.400
21	381732.740	2232544.730	48	381658.530	2232418.730
22	381724.570	2232546.980	49	381653.930	2232423.530
23	381717.600	2232548.150	50	381659.460	2232450.660
24	381709.260	2232550.910	51	381659.690	2232451.740
25	381701.930	2232554.680	52	381687.470	2232447.400
26	381698.230	2232563.490	53	381707.340	2232443.620
27	381696.210	2232569.910			

Условные обозначения

- Граница элемента планировочной структуры
- - - Граница кадастрового квартала
- 58:29:2009015 - Кадастровый номер квартала
- 1 - Характерная точка границы элемента планировочной структуры

Система координат: МСК-58
Система высот: Балтийская 1977

						29/2024/5/14/ПМТ-1				
						Проект межевания территории в границах территориальной зоны СОД-4 в районе ул. Автономная - Измайлова г. Пензы				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
Ген.директор	Кацман А.М.					Проект межевания территории. Том 1. Основная часть		Стадия	Лист	Листов
								П	1	3
Проверил	Тюрин И.В.					Схема размещения элемента планировочной структуры. План. М 1:4000		ООО "ЦИИТЭ "Согласие"		
Разработал	Лобанов В.А.									

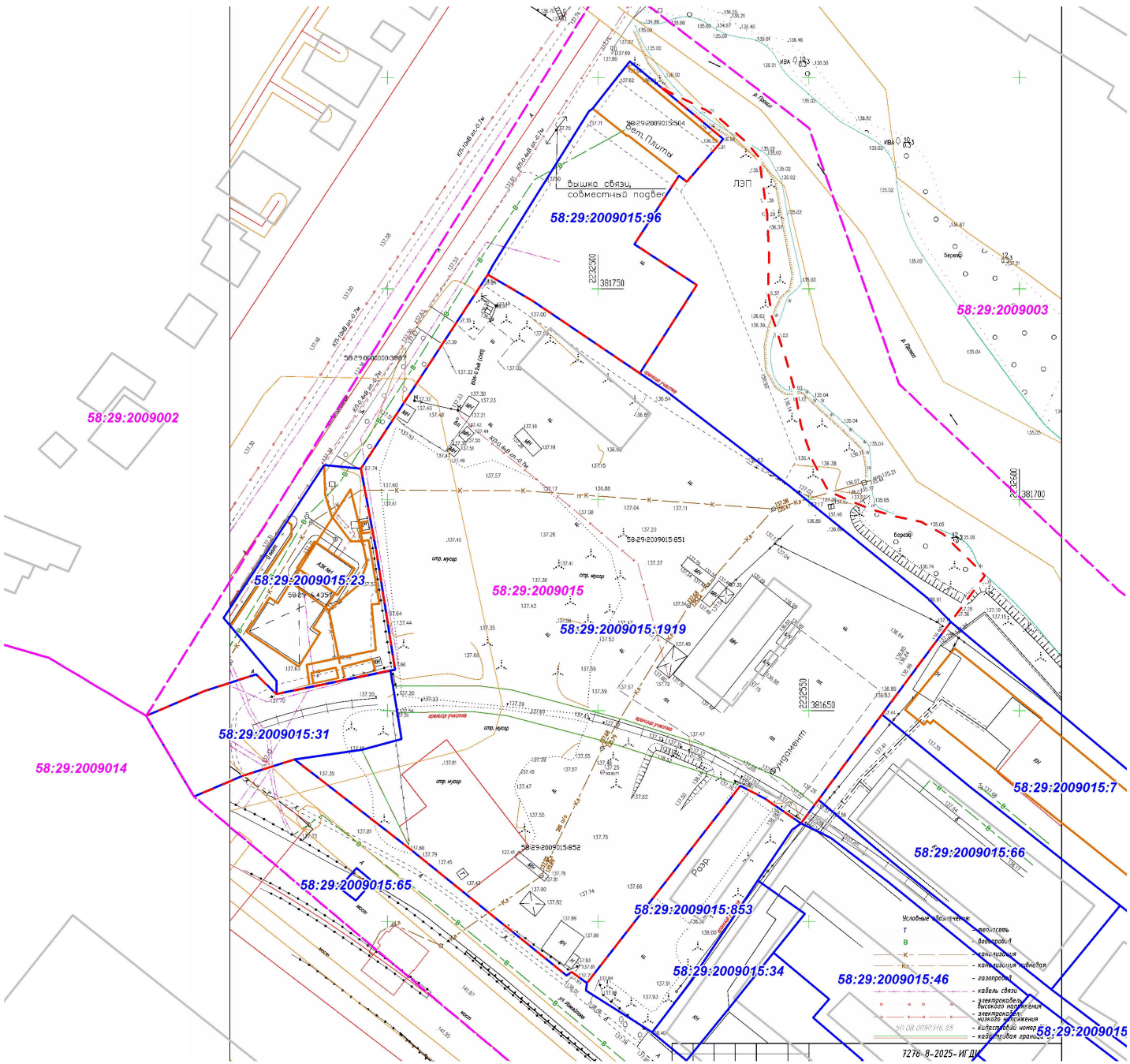


Иные № подл.

Подпись и дата

Возврат. инд. №

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



Условные обозначения

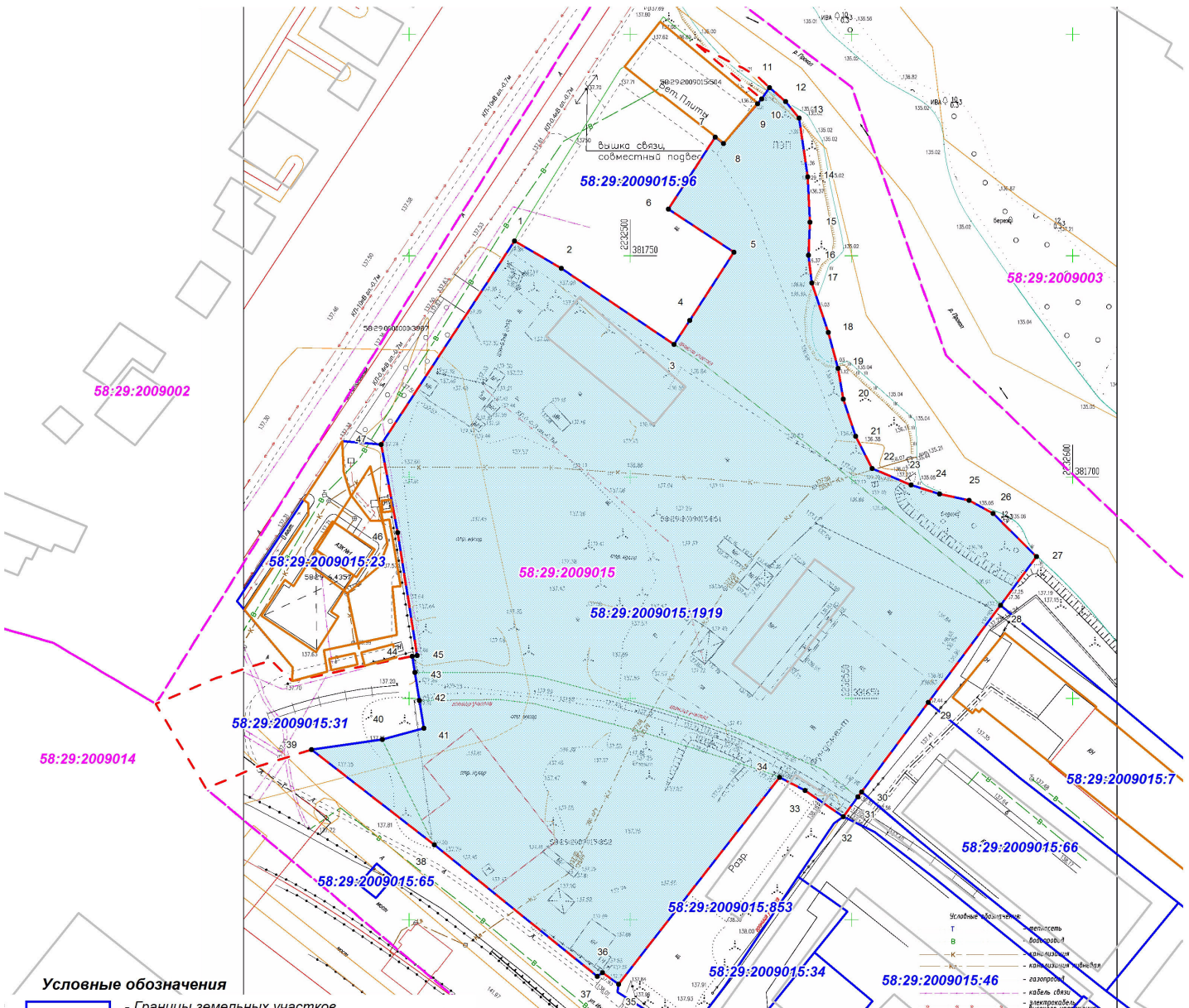
- Границы земельных участков, учтённые в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, учтённые в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, не учтённые в ЕГРН
- Существующая проезжая часть
- Граница элемента планировочной структуры
- Граница кадастрового квартала
- Номер кадастрового квартала
- Номер земельного участка в кадастровых кварталах 58:29:2009015

Система координат: МСК-58
Система высот: Балтийская 1977

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

						29/2024/5/14/ПМТ-1		
						Проект межевания территории в границах территориальной зоны СОД-4 в районе ул. Автономная - Измайлова г. Пензы		
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	ООО "ЦИИТЭ "Согласие"	
Разработал		Лобанов В.А.						

Чертеж границ образуемых земельных участков.
М 1:1000



Условные обозначения

- Границы земельных участков, учтённые в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, учтённые в ЕГРН
- Объекты капитального строительства, не учтённые в ЕГРН
- образуемые земельные участки
- Существующая проезжая часть
- Граница элемента планировочной структуры
- Граница кадастрового квартала
- Номер кадастрового квартала
- Номер земельного участка в кадастровых кварталах 58:29:2009015
- Обозначение образуемого земельного участка
- Характерная точка границы образуемого земельного участка

Каталог координат характерных точек образуемых земельных участков

:ЗУ1					
№	X	Y	№	X	Y
1	381753.380	2232473.830	17	381743.890	2232541.080
2	381747.180	2232484.380	18	381732.740	2232544.730
3	381730.010	2232509.900	19	381724.570	2232546.980
4	381735.440	2232513.420	20	381717.600	2232548.150
5	381750.870	2232523.440	21	381709.260	2232550.910
6	381760.560	2232508.630	22	381701.930	2232554.680
7	381776.830	2232519.200	23	381698.230	2232563.490
8	381775.400	2232521.080	24	381696.210	2232569.910
9	381784.380	2232528.740	25	381694.770	2232576.650
10	381785.520	2232529.720	26	381691.800	2232582.020
11	381788.050	2232531.510	27	381682.060	2232591.810
12	381784.920	2232535.070	28	381670.990	2232583.740
13	381781.140	2232538.130	29	381649.070	2232567.400
14	381767.900	2232540.110	30	381628.850	2232552.330
15	381757.630	2232540.580	31	381627.730	2232551.470
16	381750.180	2232540.310	32	381623.230	2232548.140
33	381629.190	2232539.540			
34	381632.110	2232533.770			
35	381585.370	2232497.320			
36	381588.010	2232493.690			
37	381587.110	2232492.480			
38	381616.880	2232455.640			
39	381638.370	2232427.890			
40	381640.690	2232443.930			
41	381643.260	2232453.290			
42	381649.540	2232452.260			
43	381655.840	2232451.230			
44	381659.460	2232450.660			
45	381659.690	2232451.740			
46	381687.470	2232447.400			
47	381707.340	2232443.620			

Система координат: МСК-58
Система высот: Балтийская 1977

29/2024/5/1/ПМТ-1

Проект межевания территории в границах территориальной зоны СОД-4
в районе ул. Автономная - Измайлова г. Пензы

Проект межевания территории.
Том 1. Основная часть

Стадия	Лист	Листов
П	3	3

Чертеж границ образуемых и уточняемых
земельных участков. М 1:1000

ООО "ЦИИТЭ "Согласие"