

**Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки
города Пензы, расположенной в районе улиц Галетная, Слесарная,
Индустриальная, Стрелочная г. Пензы**

В соответствии со статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), постановлением Правительства Пензенской области от 02.07.2021 № 390-пП «Об осуществлении комплексного развития территории в Пензенской области» (с последующими изменениями), постановлением Правительства Пензенской области от 02.08.2021 № 455-пП «Об утверждении Порядка согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки»:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит территория жилой застройки города Пензы, общей площадью – 4 га, расположенная в районе улиц Галетная, Слесарная, Индустриальная, Стрелочная согласно приложению 1 к настоящему проекту и соответствующая требованиям, предусмотренным частями 2, 3 статьи 65 ГрК РФ.
2. Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции приведены в приложении 2 к настоящему проекту решения.
3. Местоположение и границы территории, подлежащей комплексному развитию, отображены на карте масштаба 1:2000 согласно приложению 3 к настоящему проекту решения.
4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, приведены в приложении 4 к настоящему проекту решения.
5. Запреты и (или) ограничения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, не выявлены.
6. В границах рассматриваемой территории объекты культурного наследия не располагаются.
7. В границах территории расположены красные линии улично-дорожной сети. Конфигурация красных линий установлена постановлением

администрации города Пензы от 26.12.2012 № 1604/2 «Об утверждении проекта планировки территории Южного планировочного района».

8. На территории, подлежащей комплексному развитию, находятся многоквартирные дома, признанные аварийными до 01.01.2017 - по ул. Галетная, д. 34, ул. Галетная, д. 38, ул. Слесарная, д. 13А, ул. Индустриальная, д. 55, а также многоквартирные жилые дома, признанные аварийными после 01.01.2017 - ул. Галетная д. 9/32, ул. Слесарная, д. 13, ул. Слесарная, д. 17/47, Индустриальная, д. 49, ул. Индустриальная, д. 51, ул. Индустриальная/ул. Стрелочная, д. 57/26, ул. Стрелочная, д. 24, ул. Стрелочная, д. 20.

9. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории.

10. Предельный срок подготовки документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории составляет 120 дней с момента заключения договора о КРТ.

Приложение № 1
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе ул. Галетная,
ул. Слесарная, ул. Индустриальная,
ул. Стрелочная

Графическое отображение местоположения территории
жилой застройки города Пензы, подлежащей комплексному развитию



— — — — — - граница территории, подлежащая комплексному развитию, общей площадью 4,0 га

Приложение № 2
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе ул. Галетная,
ул. Слесарная, ул. Индустриальная,
ул. Стрелочная

Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен МКД	Позэтажная площадь МКД	Год строительства МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (наименование, реквизиты документа)	Количество помещений в МКД	
								жилые помещения	нежилые помещения
I. Многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года									
1	г. Пенза, ул. Галетная, дом 34	58:29:3005004 :66 58:29:3005004 :112	673	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома	419.6	1952	Распоряжение администрации города Пензы №260/2р от 13.09.2013	12	0

2	г. Пенза, ул. Слесарная, д. 13А	58:29:3005004 :324 58:29:3005004 :89	12255	Для размещения малоэтажных многоквартирн ых жилых домов	412.4	1952	Распоряжение администрации города Пензы №260/1р от 13.09.2013	12	0
3	г. Пенза, ул. Индустриаль ная, д. 55	58:29:3005004 :126 58:29:3005004 :74	618	Для размещения малоэтажных многоквартирн ых жилых домов	406.5	1952	Постановление администрации города Пензы №2329 от 27.12.2016	11	0
4	г. Пенза, ул. Галетная, д. 38	58:29:3005004 :1010 58:29:3005004 :69	511	Для размещения малоэтажных многоквартирн ых жилых домов	445.8	1953	Распоряжение администрации города Пензы №260/2р от 13.09.2013	15	0
II. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года до 1 января 2021 года									
1	г. Пенза, ул. Слесарная/ул. Галетная, д. 9/32	58:29:3005004 :315 58:29:3005004 :65	829	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	655.4	1937	Постановление администрации города Пензы №1578 от 28.08.2018	13	0
2	г. Пенза, ул. Слесарная, д. 13	58:29:3005004 :280	12255	Для размещения малоэтажных многоквартирн	411.5	1952	Постановление администрации города Пензы №1578 от	8	0

		58:29:3005004 :89		ых жилых домов			28.08.2018		
3	г. Пенза, ул. Слесарная, д. 17/47	58:29:3005004 :1029 58:29:3005004 :78	397	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	257.1	1964	Постановление администрации города Пензы №196 от 07.02.2019	8	0
4	г. Пенза, ул. Индустриаль ная, дом 49	58:29:3005004 :1012 58:29:3005004 :7	731	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	299.7	1964	Постановление администрации города Пензы №650 от 11.04.2019	8	0
5	г. Пенза, ул. Индустриаль ная, дом 51	58:29:3005004 :125 58:29:3005004 :76	585	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	430.8	1952	Постановление администрации города Пензы №1516 от 21.08.2017	8	0
6	г. Пенза, ул. Индустриаль ная/ул. Стрелочная, д. 57/26	58:29:3005004 :331 58:29:3005004 :72	773	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	426.7	1953	Постановление администрации города Пензы №101 от 22.01.2018	8	0
7	г. Пенза, ул. Стрелочная, д. 24	58:29:3005004 :124	1320	Для размещения малоэтажного	418.8	1952	Постановление администрации города Пензы №1852 от	9	0

		58:29:3005004 :71		многоквартирн ого жилого дома			04.10.2017		
8	г. Пенза, ул. Стрелочная, д. 20	58:29:3005004 :122 58:29:3005004 :70	1352	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	421.5	1952	Постановление администрации города Пензы №1516 от 21.08.2017	8	0
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными после 1 января 2021 года									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Пензенской области от 19.08.2021 № 513-пП «Об определении критериев соответствия объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в Пензенской области», и подлежат сносу или реконструкции

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД	Вид разрешенного использования земельного участка, на котором	Позтажная площадь МКД	Год строительства МКД	Основание, в соответствии с которым МКД соответствует критерию и подлежит сносу или реконструкции	Количество помещений в МКД	
								жилые помещения	нежилые помещения

		расположен МКД (при наличии)	(если земельный участок образован)	расположен МКД					
1	г. Пенза, ул. Галетная/ул. Стрелочная, д. 40/18	58:29:3005004 :1011 58:29:3005004 :88	479	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	330.3	1962	год постройки	8	0
2	г. Пенза, ул. Индустриаль ная, д. 37	58:29:3005004 :300 58:29:3005004 :86	6139	Для размещения малоэтажных многоквартирн ых жилых домов	542	1958	год постройки	10	0
3	г. Пенза, ул. Галетная, д. 22А	58:29:3005004 :345 58:29:3005004 :83	984	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	439.4	1957	год постройки	8	0
4	г. Пенза, ул. Слесарная, д.15	- 58:29:3005004 :89	12255	Для размещения малоэтажного многоквартирн ого жилого дома	82.1	1932	год постройки	4	0

**Сведения о земельных участках, находящихся в границах территории
комплексного развития**

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид права собственности на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка
1.	58:29:3005004:86	6 139	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов
2.	58:29:3005004:82	955	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
3.	58:29:3005004:87	818	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
4.	58:29:3005004:83	984	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
5.	58:29:3005004:84	1110	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
6.	58:29:3005004:1171	2388	Собственность Муниципального образования г. Пензы	Многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения
7.	58:29:3005004:65	829	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
8.	58:29:3005004:89	12255	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов
9.	58:29:3005004:78	397	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома

10.	58:29:3005004:77	731	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
11.	58:29:3005004:76	585	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
12.	58:29:3005004:75	768	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
13.	58:29:3005004:67	453	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
14.	58:29:3005004:68	453	Муниципальное образование г. Пенза (общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади 58:29:3005004:748) Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
15.	58:29:3005004:66	673	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
16.	58:29:3005004:69	511	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
17.	58:29:3005004:88	479	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома

18.	58:29:3005004:70	1352	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
19.	58:29:3005004:71	1320	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
20.	58:29:3005004:72	773	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
21.	58:29:3005004:73	1240	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома
22.	58:29:3005004:74	618	Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного Дома	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома

Перечень объектов коммунальной инфраструктуры

№	Адрес Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер Объекта	Площадь или протяженность Объекта
1.	Г. Пенза, ул.Галетная, Слесарная, Индустриальная	10.3. сооружения канализации, Канализационный коллектор	58:29:0000000:3503	840м
2.	г. Пенза, ул. Галетная, д. 22А	Сооружение коммунального хозяйства, теплотрасса	58:29:3005004:338	33м
3.	г. Пенза, ул. Ремесленная, д. 2/22,4,6	Сооружение коммунального хозяйства, теплотрасса	58:29:3005004:297	110м
4.	г. Пенза	7.7. сооружения трубопроводного транспорта, Внутриквартальная сеть газоснабжения по ул. Галетная, Терновского, Павлика Морозова, Экспериментальная г. Пензы	58:29:0000000:2268	10832м

Приложение № 3
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе ул. Галетная,
ул. Слесарная, ул. Индустриальная,
ул. Стрелочная

Схема местоположения и границ территории жилой застройки города Пензы,
подлежащих комплексному развитию
М 1:2000



- граница территории жилой застройки, подлежащая комплексному развитию

Приложение № 4
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе ул. Галетная,
ул. Слесарная, ул. Индустриальная,
ул. Стрелочная

Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при
реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки
города Пензы

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5, рассматриваемая территория, расположена в зоне Ж-4 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами).

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-4 установлены следующие основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.6 – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

2.7.1 – Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

3.1 – Коммунальное обслуживание. Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2.

3.2 – Социальное обслуживание. Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 – 3.2.4.

3.3 – Бытовое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

3.4.1 – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

3.5.1 – Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом.

3.6.1 – Объекты культурно-досуговой деятельности. Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев.

3.8 – Общественное управление. Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 – 3.8.2.

3.10.1 – Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.

4.1 – Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

4.4 – Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

4.5 – Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.

4.6 – Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

4.7 – Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

4.8.1 – Развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок.

5.1.2 – Обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.

5.1.3 – Площадки для занятий спортом. Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

7.2.3 – Стоянки транспорта общего пользования. Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.

12.0.1 – Улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

12.0.2 – Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и

сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж-4

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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, в случае застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.6 и не выше 8 этажей, включая мансардный, с кодом 2.5;

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.

Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1

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.

Для всех видов разрешенного использования за исключением тех, которые указаны выше:

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.

Объекты инженерно - технического обеспечения и коммуникаций размещенные на территории жилой застройки города Пензы, расположенной в районе ул. Галетная, ул. Слесарная, ул. Индустриальная, ул. Стрелочная

Согласно архивному топографическому плану г. Пензы на рассматриваемой территории расположены объекты инженерной инфраструктуры:

- сети водоснабжения;
- сети канализации;
- сети теплоснабжения (теплотрасса);
- сети газоснабжения;
- трансформаторные подстанции;
- воздушная линия электропередачи – (ВЛ);
- подземная кабельная линия связи – (КЛ);