

Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Пензы, расположенной в районе улиц Карпинского, Тимирязева, Декабристов, переулка Дунаевского

В соответствии со статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Пензенской области от 02.07.2021 № 390-пП «Об осуществлении комплексного развития территории в Пензенской области», 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, подготовленных главой администрации муниципального образования Пензенской области», руководствуясь ст. 33 Устава города Пензы:

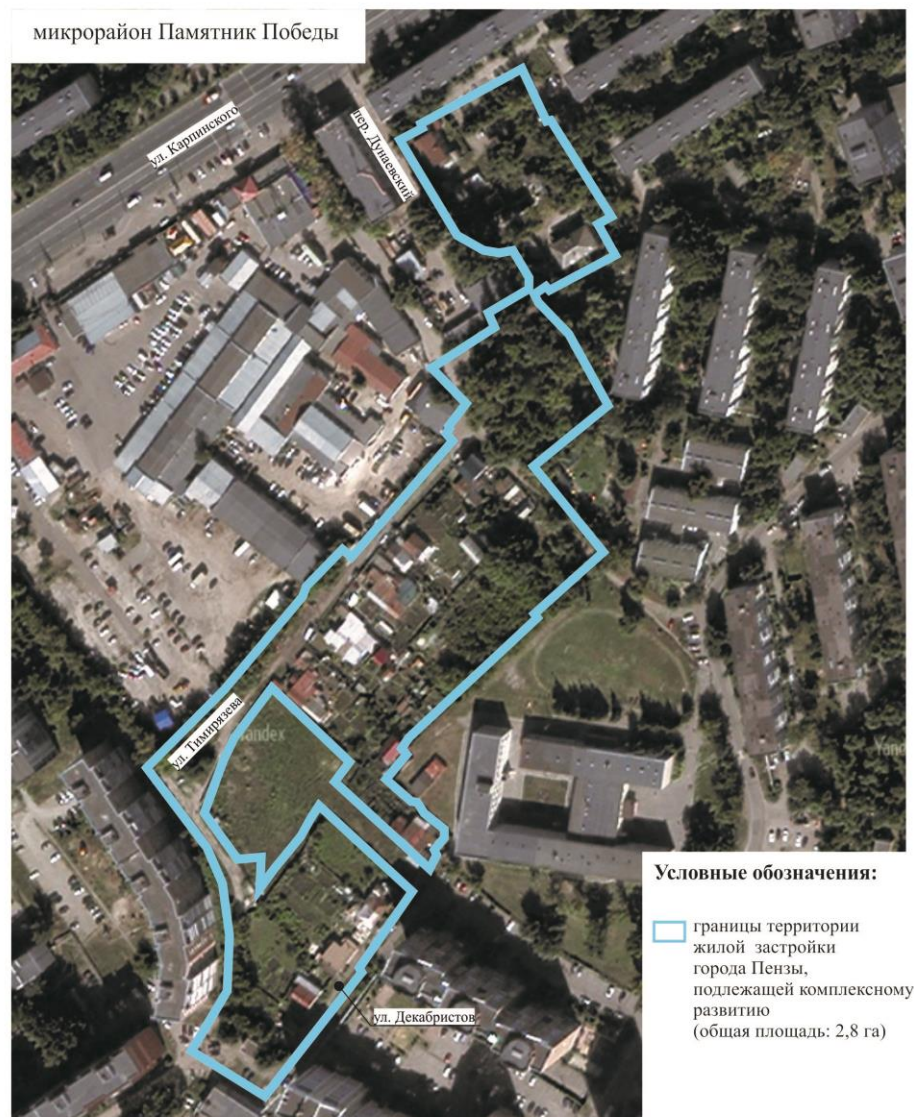
1. Установить, что комплексному развитию подлежит территория жилой застройки города Пензы, общей площадью – 2,8 га, расположенная в районе улиц Карпинского, Тимирязева, Декабристов, переулка Дунаевского согласно приложению 1 к настоящему проекту и соответствующая требованиям, предусмотренным частями 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 РФ, 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 23.10.2014 № 1248 «Об утверждении проекта планировки территории Центрального планировочного района».
8. На территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирные дома, признанные аварийными до 01.01.2017, а также многоквартирные жилые дома, признанные аварийными после 01.01.2017 отсутствуют.
9. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 5 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 165 дней с момента заключения договора о КРТ.

к проекту решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Пензы, расположенной в районе ул. Карпинского, ул. Тимирязева, ул. Декабристов, пер. Дунаевский

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

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



Приложение № 2
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе улиц Карпинского,
Тимирязева, Декабристов,
переулка Дунаевского

Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории,
подлежащей комплексному развитию

сведения о земельном участке (кадастровый номер, адрес, вид разрешенного использования)	площадь земельного участка, кв. м	сведения об объекте капитального строительства (кадастровый номер, адрес, наименование, год завершения строительства, характеристики); сооружении	площадь многоквартирного жилого дома, кв. м	кадастровый номер квартиры (комнаты)	№ квартиры-комнаты	площадь квартиры (комнаты), кв. м
58:29:4003007:50, г.Пенза, ул.Тимирязева, 1/10, под жилую застройку Индивидуальную	719	58:29:4003007:6067, г.Пенза, ул.Тимирязева, 1А, жилой дом, 1947, двухэтажный	114			
		58:29:4003007:433, г.Пенза, ул.Тимирязева, 1/10, жилой дом, 1947, одноэтажный	77,4			
		58:29:4003007:6638, г.Пенза, ул.Тимирязева, 1/10, жилой дом, 2013, трехэтажный с 1 подземным	85,4			
		58:29:0000000:3846, сооружение, газопровод				

58:29:4003007:358, г.Пенза, ул.Тимирязева, 1А, под жилую застройку Индивидуальную	691	58:29:4003007:6067, г.Пенза, ул.Тимирязева, 1А, жилой дом, 1947, двухэтажный	114			
		58:29:0000000:3846, сооружение, газопровод				
58:29:4003007:35, г.Пенза, ул.Тимирязева, 3, под жилую застройку Индивидуальную	916	58:29:4003007:6065, г.Пенза, ул.Тимирязева, 3, объект индивидуального жилищного строительства, 1954, одноэтажный	86,8			
		58:29:4003007:470, г.Пенза, ул.Тимирязева, 3, жилой дом, 1999, одноэтажный	43,2			
		58:29:4003007:469, г.Пенза, ул.Тимирязева, 3, жилой дом, 1939, одноэтажный	43,7			
		58:29:4003007:434, г.Пенза, ул.Тимирязева, 3, многоквартирный жилой дом, 1939, одноэтажный	86,9	58:29:4003007:520	1	21,4
				58:29:4003007:521	1а	7,8
				58:29:4003007:522	2	14,5
				58:29:4003007:523	3	43,2
		58:29:0000000:3846, сооружение, газопровод				
58:29:4003007:130, г.Пенза, ул.Тимирязева, 5, под жилую застройку Индивидуальную	1088	58:29:4003007:471, г.Пенза, ул.Тимирязева, 5, жилой дом, 1957, одноэтажный	160			
58:29:4003007:6640, г.Пенза, ул.Тимирязева, 7, отдельно стоящий индивидуальный жилой дом	1232	58:29:4002012:213, г.Пенза, ул.Тимирязева, 7, жилой дом, 1956, одноэтажный	108,8			
		58:29:4002012:303, г.Пенза, ул.Тимирязева, 7, жилой дом, 1957, одноэтажный	202,1			

		58:29:0000000:3846, сооружение, газопровод				
58:29:4003007:47, г.Пенза, ул.Тимирязева, 9, под жилую застройку Индивидуальную	1093	58:29:4003007:472, г.Пенза, ул.Тимирязева, 9, жилой дом, 1955, одноэтажный	139,4	58:29:4003007:6952	жилое помещение	67
				58:29:4003007:6938	жилое помещение	72,4
58:29:4003007:139, г.Пенза, пер.Дунаевский, 8а, для размещения жилого дома малозэтажного	1937	58:29:4003007:4314, г.Пенза, пер.Дунаевский, 8а, многоквартирный жилой дом, 1963, двухэтажный, несущие стены деревянные, расселен 2015	555,9	58:29:4003007:5784	10	32
		58:29:0000000:963, сооружение газопровод		58:29:4003007:5787	15	43,2
				58:29:4003007:5793	14	32,8
				58:29:4003007:5795	5	32,4
				58:29:4003007:5796	6	44
				58:29:4003007:5785	11	43,8
				58:29:4003007:5788	2	43,9
				58:29:4003007:5797	7	33,6
				58:29:4003007:5782	8	32,2
				58:29:4003007:5789	3	33,2
				58:29:4003007:5783	1	32,9
				58:29:4003007:5786	12	31,8
				58:29:4003007:5790	4	32,3
				58:29:4003007:5791	9	32,1
				58:29:4003007:5792	13	31,7
				58:29:4003007:5794	16	32,1
58:29:4003007:1, г.Пенза, ул.Декабристов, 30,	580	58:29:4003007:4303, г.Пенза, ул.Декабристов, 30, жилой дом, 1997, одноэтажный	58,5			

индивидуальные жилые дома						
58:29:4003007:133, г.Пенза, ул.Декабристов, 28, индивидуальное жилищное строительство	881	58:29:4003007:6064, г.Пенза, ул.Декабристов, 28, жилой дом, 1940, одноэтажный	155			
		58:29:4003007:478, г.Пенза, ул.Декабристов, 28, жилой дом, 1958, одноэтажный	130,3			
58:29:4003007:135, г.Пенза, ул.Декабристов, 26, под жилую застройку Индивидуальную	1121	58:29:4003007:451, г.Пенза, ул.Декабристов, 26, жилой дом, 1957, одноэтажный	71,6			
58:29:4003007:136, г.Пенза, ул.Декабристов, 24, индивидуальное жилищное строительство	1279	58:29:4003007:476, г.Пенза, ул.Декабристов, 24, жилой дом, 1940, одноэтажный	99,8			
58:29:4003007:115, г.Пенза, ул.Карпинского, 30а, размещение металлического гаража	10	—				
58:29:4003007:49, г.Пенза, ул.Декабристов, 22, под жилую застройку Индивидуальную	1188	58:29:4003007:450, г.Пенза, ул.Декабристов, 22, жилой дом, 1985, одноэтажный	75			
		58:29:0000000:2278, сооружение, газопровод				
		58:29:0000000:2206, сооружение, газопровод				
58:29:4003007:38, г.Пенза, ул.Суворова, строительство жилого дома	467	58:29:4003007:7385, сооружение электроэнергетики				

58:29:4003008:2, г.Пенза, ул.Коммунистическая, 45, для общественно-деловых целей	14					
58:29:4003008:1, г.Пенза, ул.Карпинского, размещение металлического гаража	21					
58:29:4003008:8, г.Пенза, ул.Карпинского,14 "а", под металлический гараж	15					
58:29:4003008:9, г.Пенза, район дома 14 "а" по ул.Карпинского, под металлический гараж	15					
58:29:4003008:13, г.Пенза, ул.Карпинского,14а, для размещения металлического гаража	16					
58:29:4003008:4, г.Пенза, ул.Коммунистическая, 43, для строительства офисного здания с блоком обслуживания на 1-ом этаже	1464					
58:29:4003008:5, г.Пенза, ул.Карпинского,14а, под жилую застройку Индивидуальную	1140	58:29:4003008:2209, г.Пенза, ул.Карпинского,14а, жилой дом, 1962, двухэтажный	278,5			
		58:29:4003008:338, г.Пенза, ул.Карпинского,14а, жилой дом, 1962, двухэтажный	294,7			
		58:29:4003008:325, г.Пенза, ул.Карпинского,14а, многоквартирный жилой дом, 1962, двухэтажный	279,2	58:29:4003008:1110	7	37,8

				58:29:4003008:1108	5	31,4
				58:29:4003008:1112	9	22,6
				58:29:4003008:1104	1	31,9
				58:29:4003008:1111	8	30,7
				58:29:4003008:1107	4	18,4
				58:29:4003008:1106	3	37,1
				58:29:4003008:1105	2	37
				58:29:4003008:1109	6	37,5
		58:29:4003008:2408, сооружение газопровод				
58:29:4003008:30, г.Пенза, ул.Карпинского,18, для размещения жилого дома малоэтажного	1047					
58:29:4003008:31, г.Пенза, ул.Карпинского,16, размещение жилого дома	1965	58:29:4003008:313, г.Пенза, ул.Карпинского,16, многоквартирный жилой дом, 1961, двухэтажный, снесен 2020	424,4			
58:29:4003008:25, г.Пенза, ул.Карпинского,20а, размещение жилого дома	840	58:29:4003008:339, г.Пенза, ул.Карпинского,20а, многоквартирный жилой дом, 1962, двухэтажный	209,3	58:29:4003008:2611	3	62
				58:29:4003008:2177	4	49,7
				58:29:4003008:2357	2	47,5
				58:29:4003008:2358	1	61

Приложение № 3
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе ул. Карпинского,
ул. Тимирязева, ул. Декабристов,
пер. Дунаевский

Схема местоположения и границ жилой застройки города Пензы,
подлежащих комплексному развитию

Карта комплексного развития территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе улиц Карпинского, Тимирязева,
Декабристов, переулка Дунаевского
М 1:2000



Условные обозначения:

- границы территории жилой застройки города Пензы, подлежащей комплексному развитию
- территория жилой застройки города Пензы, подлежащая комплексному развитию
- граница земельного участка

Приложение № 4
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в районе улиц Карпинского,
Тимирязева, Декабристов,
переулка Дунаевского

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 улиц Карпинского, Тимирязева, Декабристов, переулка Дунаевского

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

- подземная линия электропередачи (КЛ) – 10 кВ;
- подземная кабельная линия электропередачи (КЛ) – 0,4 кВ;
- сети водоснабжения;
- сети канализации;
- сети теплоснабжения (теплотрасса);
- сети газоснабжения;
- трансформаторные подстанции;
- воздушная линия электропередачи – (ВЛ) – 0,4 кВ;
- подземная кабельная линия связи – (КЛ) – 0,4 кВ;