

Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Пензы, расположенной в границах улицы Ново-Казанская

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 – 1,23 га, расположенная в границах улицы Ново-Казанская 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 1:1000 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. На территории, подлежащей комплексному развитию расположены многоквартирные жилые дома, признанные аварийными до 01.01.2017, а также многоквартирные жилые дома, признанные аварийными после 01.01.2017 отсутствуют.

8. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 5 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории.

9. Предельный срок подготовки документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории составляет 165 дней с момента заключения договора о КРТ.

Приложение № 1
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки,
расположенной в границах
ул. Ново-Казанская

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

микрорайон «Маньчжурия»



Приложение № 2
к проекту решения о комплексном развитии
развитии территории жилой застройки,
расположенной в границах
ул. Ново-Казанская

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

сведения о земельном участке - кадастровый номер, адрес	площадь земельного участка, кв. м	сведения о многоквартирном жилом доме - кадастровый номер, адрес, характеристики	площадь многоквартирного жилого дома, кв. м	кадастровый номер квартиры	№ квартиры	площадь квартиры, кв. м
1	2	3	4	5	6	7
58:29:2009016:76, г. Пенза, ул. Ново- Казанская, 41	1060	58:29:2009016:313, ул. Ново-Казанская, д.41, 1984 года постройки, физический износ более 51%, отсутствие оснований, Одноэтажный дом, деревянный, 5-и квартирный, кровля шифер	260,9	58:29:2009016:665	5	81,5
				58:29:2009016:662	2	25,3
				58:29:2009016:660	4	24,7
				58:29:2009016:661	3	82,6
				58:29:2009016:664	1	38
58:29:2009016:94, г. Пенза, ул. Ново- Казанская,39	1375	58:29:2009016:365, ул. Ново-Казанская, д.39, 1984 года постройки, физический износ более 53%, отсутствие оснований, одноэтажный дом,	246,1	58:29:2009016:1409	6	42,7

		бревенчатый, 6-и квартирный, кровля шифер				
				58:29:2009016:1415	6	26,6
				58:29:2009016:1413	2	77,1
				58:29:2009016:1410	5	25,6
				58:29:2009016:1411	3	25,3
				58:29:2009016:1414	1	45,7
				58:29:2009016:1412	4	49
58:29:2009016:3175, г. Пенза, ул. Ново- Казанская	9082					

Приложение № 4
к проекту решения о комплексном развитии
территории жилой застройки города Пензы,
расположенной в границах
ул. Ново-Казанская

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 территориальной зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами).

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, расположенной в границах ул. Ново-Казанская.

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).

3.6.1 – 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;

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.

Объекты инженерно-технического обеспечения и коммуникаций размещенные на территории жилой застройки города Пензы, расположенной в границах ул. Ново-Казанская.

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

- воздушная линия электропередачи (ВЛ) – 0,4 кВ;
- подземный газопровод низкого давления;
- подземная кабельная линия связи;
- трансформаторная подстанция;
- подземная кабельная линия электропередачи (КЛ) – 0,4 кВ;
- тепловые сети (теплотрасса);
- выгребные ямы;
- водопровод.