



ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 декабря 2021 г. № 867-пП

г.Пенза

О внесении изменений в Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, утвержденный постановлением Правительства Пензенской области от 02.07.2021 № 390-пП

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий", руководствуясь Законом Пензенской области от 22.12.2005 № 906-ЗПО "О Правительстве Пензенской области" (с последующими изменениями), Правительство Пензенской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Внести изменения в Порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, утвержденный постановлением Правительства Пензенской области от 02.07.2021 № 390-пП "Об осуществлении комплексного развития территории в Пензенской области", изложив его в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление опубликовать в газете "Пензенские губернские ведомости" и разместить (опубликовать) на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) и на официальном сайте Правительства Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Пензенской области, координирующего вопросы формирования и реализации государственной политики в области строительства и дорожного хозяйства.

Исполняющий обязанности
Губернатора Пензенской области Н.П. Симонов



Приложение
к постановлению Правительства
Пензенской области
16.12.2021 № 867-пП

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Пензенской области
от 2 июля 2021 г. № 390-пП

ПОРЯДОК
определения границ территории, подлежащей
комплексному развитию

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях определения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (далее - границы территории).

2. Границы территории определяются органом, уполномоченным на принятие решения о комплексном развитии территории (далее - уполномоченный орган).

3. Уполномоченный орган в целях определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, на основании информации о жилищном фонде, публичной кадастровой карты, иной общедоступной информации формирует Мастер-план в соответствии с Составом мастер-плана комплексного развития территорий согласно приложению к настоящему Порядку.

3.1. Уполномоченный орган направляет сформированный Мастер-план на рассмотрение Градостроительного совета при Правительстве Пензенской области, действующего в соответствии с распоряжением Правительства Пензенской области от 30.12.2016 № 590-рП "О создании Градостроительного совета при Правительстве Пензенской области" (далее - Градостроительный совет).

3.2. Сформированный Мастер-план подлежит рассмотрению на заседании Градостроительного совета в срок не позднее 20 дней с момента поступления от уполномоченного органа предложения о его рассмотрении.

3.3. Решение Градостроительного совета, вынесенное по результатам рассмотрения Мастер-плана, носит для уполномоченного органа рекомендательный характер.

4. По результатам рассмотрения Мастер-плана, с учетом решения, вынесенного Градостроительным советом в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Порядка, уполномоченный орган не позднее 20 дней с момента вынесения решения Градостроительным советом формирует перечень земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, которые включаются в территории, подлежащие комплексному развитию, в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей в соответствии со статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Определение границ территории осуществляется исходя из следующих факторов:

- 1) сложившаяся планировка территории;
- 2) существующее землепользование;
- 3) наличие инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (планируемой и существующей);
- 4) объекты федерального и регионального значения, размещение которых предусмотрено соответствующими правовыми актами;
- 5) ограничения использования территории, включая зоны с особыми условиями использования территории, и иные режимы и ограничения использования территории, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Пензенской области;
- 6) не должны пересекать границы земельных участков, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов;
- 7) не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

6. Включение в границы территории, в отношении которой Правительством Пензенской области или главой местной администрации принимается решение о ее комплексном развитии, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, и (или) земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных статьей 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Включение в границы территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, Пензенской области, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Пензенской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. Сведения о местоположении, площади и границах территории включаются в проект решения о комплексном развитии территории в текстовой и графической формах.

Границы территории подлежат отображению на отдельной карте (в случае необходимости - картах), выполненной в масштабе, позволяющем передать информацию о предлагаемых границах (М 1:500 или М 1:1000, или М 1:2000, или М 1:5000).

Приложение
к Порядку определения границ
территории, подлежащей
комплексному развитию

СОСТАВ
Мастер-плана комплексного развития территорий

№ п/п	Требования к составу и содержанию отдельных частей
1	2
1.	Пояснительная записка, включающая в себя:
1.1.	<p>Существующее положение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - краткое описание территории, в т.ч. сведения о существующих сносимых и сохраняемых ОКС жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (в т.ч. этажность, площадь застройки, площадь квартир для жилых ОКС сносимых (расселяемых) и сохраняемых) <1>; - описание существующих систем социального обслуживания населения, в т.ч. сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования и здравоохранения), расположенных в границах территории комплексного развития и/или в нормативной территориальной доступности (проектной мощности и фактической заполняемости, существующем профиците при наличии); - сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, расположенных в границах территории комплексного развития застроенной территории, в разрезе: фактическая мощность, наличие резервов; - описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)
1.2.	<p>Предложения по комплексному развитию территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения о планируемых объектах, в т.ч. технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь ЭПС, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому ЭПС, плотность застройки по каждому ЭПС; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность) <1>; - перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу;

1	2
	<ul style="list-style-type: none"> - перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; - сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков и располагаемых на них объектах капитального строительства и о предельных параметрах разрешенного строительства, а также обоснование необходимости отклонения от установленных видов разрешенного строительства и предельных параметров разрешенного строительства с внесением изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки; - обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития <1>; - обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в объектах социального обслуживания и местах хранения автотранспорта; - сведения о предоставляемой для переселения площади квартир; - предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов) <1>; - предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения <1>; - предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта) <1>; - предложения по благоустройству территории <1>
1.3.	Иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории <1>
2.	Графические материалы (существующее положение):
2.1.	Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта <1>
2.2.	Схема существующего использования территории, выполняемая на кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территории, представленной земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена <1>

1	2
2.3.	Схема существующих зон с особыми условиями использования территорий
2.4.	Экспликация, технико-экономические показатели и фотофиксация объектов капитального строительства (далее - ОКС) на территории КРТ с выделением сносимых и сохраняемых ОКС (при наличии на территории) <1>
2.5.	Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ
2.6.	Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки
2.7.	Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)
3.	Графические материалы (проектное предложение) <2>:
3.1.	Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству <1>, <3>
3.2.	Предложения по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий <1>
3.3.	Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков
3.4.	Объемно-пространственные решения планируемой застройки <1>, <3>
3.5.	Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов (далее - МКД), и схема переселения сносимых МКД <1>
3.6.	Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта) <1>
3.7.	Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, в т.ч. предложения по реконструкции существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов <1>
3.8.	Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения <1>
3.9.	Демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы <1>
3.10.	Иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории <1>
4.	Презентационные материалы

1	2
4.1.	<p>Презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с жителями переселяемых домов, представленные на планшетах размером 100 x 140 см с размером изображения не менее 150 dpi альбомного формата, в следующем составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Фотофиксация и основные параметры существующих объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории, подлежащей КРТ. 2. Комплексная схема, включающая в себя: <ul style="list-style-type: none"> - схему планируемой застройки территории, подлежащей КРТ; - объекты социальной инфраструктуры, планируемые в обеспечение жилой застройки, и пути подходов/подъездов к ним; - транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта. 3. Объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (технологии строительства, этажность, площадь квартир, места в СОШ, ДОУ и поликлиниках с адресной привязкой, количество парковочных мест, S территории КРТ). 4. Примеры планировок квартир и примеры внешнего вида домов аналогичной типологии с описанием качественных характеристик. 5. Примеры отделки квартир и мест общего пользования (фото и/или визуализация). 6. Благоустройство территории (примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм). <p>При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность.</p> <p>На основании данных планшетов подготавливаются буклеты формата А4</p>

<1> Является приложением к решению о КРТ.

<2> Возможно объединение нескольких чертежей в один при условии обеспечения читаемости сведений и условных обозначений графических материалов.

<3> Возможна разработка 2-3 вариантов.
