

**Российская Федерация**  
**Новгородская область**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ ВАЛДАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

28.05.2015 №879

Валдай

**Об утверждении Положения о порядке  
разработки документации по  
планировке территории**

В соответствии со статьями 41, 42, 43, частью 20 статьи 45, статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Администрация Валдайского муниципального района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке разработки документации по планировке территории.
2. Опубликовать постановление в бюллетене «Валдайский Вестник».

**Глава муниципального района**

**А.А. Тарасов**

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением Администрации  
муниципального района  
от 28.05.2015 №879

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке разработки документации по планировке территории

### 1. Общие положения

1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий Валдайского городского поселения и сельских поселений, расположенных на территории Валдайского муниципального района, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

1.2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Положением, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

1.3. Для целей настоящего Положения определены следующие основные понятия:  
документация по планировке территории - проекты планировки территорий, проекты межевания территорий, проекты планировки и межевания территорий линейных объектов, градостроительные планы земельных участков;

элемент планировочной структуры - планировочная зона (массив), планировочный район, жилой район, микрорайон, квартал, земельный участок;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

1.4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

1.5. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

1.6. Вопросы, касающиеся подготовки, разработки, содержания и утверждения документации по планировке территории, неурегулированные настоящим Положением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

### 2. Проект планировки территории

2.1. Решение о подготовке проекта планировки территории принимается Главой Валдайского муниципального района по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке проекта планировки территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке проекта планировки территории.

Указанное решение оформляется постановлением Администрации Валдайского муниципального района и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

2.2. Подготовка проекта планировки территории осуществляется Администрацией Валдайского муниципального района самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

2.3. Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании Генерального плана Валдайского городского поселения, сельских поселений, Правил землепользования и застройки Валдайского городского поселения, сельских поселений в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.4. Проект планировки территории, подготовленный на основании постановления Администрации Валдайского муниципального района, до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории определен уставом Администрации Валдайского муниципального района.

Глава Валдайского муниципального района принимает решение об утверждении проекта планировки территории или о его отклонении и о направлении его на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах публичных слушаний.

2.5. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2.6. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

2.7. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

2.7.1. Чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

красные линии;

линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2.7.2. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития

территории.

2.8. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2.9. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

схему расположения элемента планировочной структуры;

схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

схему организации улично-дорожной сети, которая включает в себя схему размещения парковок (парковочных мест), схему велосипедных дорожек и схему движения транспорта на соответствующей территории;

схему границ территорий объектов культурного наследия;

схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

схему расположения объектов капитального строительства в границах элемента планировочной структуры;

иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

2.10. Пояснительная записка должна содержать описание и обоснование положений, касающихся:

определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

иных вопросов планировки территории.

2.11. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

2.12. Проект планировки территории выполняется на основании технического задания отдела архитектуры, градостроительства и строительства Администрации Валдайского муниципального района.

2.13. При разработке проектов планировки территории необходимо:

учитывать требования законодательства Российской Федерации в области формирования доступной среды жизнедеятельности маломобильных групп населения;

включать в состав проекта планировки территории раздел "Решение по обеспечению безбарьерной доступности городской среды для инвалидов и маломобильных групп населения";

отражать в рамках действующего законодательства Российской Федерации и рекомендаций обществ инвалидов мероприятия по доступности общественных и жилых зданий, а также городской среды, включая зоны отдыха и сооружений для занятий спортом;

учитывать все нормативные правовые акты Администрации Валдайского муниципального района, Думы Валдайского муниципального района, Администрации Валдайского городского поселения, Совета депутатов Валдайского городского поселения, субъекта Российской Федерации, действующие в границах проектирования;

учитывать имущественно-правовые вопросы правообладателей земельных участков и объектов недвижимости в границах проектирования;

вести проектирование в увязке с утвержденной и разрабатываемой планировочной документацией на смежные территории;

учитывать нормативные требования к размещению парковочных мест на проектируемой территории.

2.14. Согласование и утверждение проекта планировки осуществляется разработчиком проекта в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и иными законодательными актами Российской Федерации. Разработчик проекта планировки выполняет согласование проекта в организациях инженерно-технического обеспечения на соответствие техническим условиям.

### **3. Проект межевания территории**

3.1. Решение о подготовке проекта межевания территории принимается Главой Валдайского муниципального района по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке проекта межевания территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке проекта планировки территории.

Указанное решение оформляется постановлением Администрации Валдайского муниципального района и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

3.2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется Администрацией Валдайского муниципального района самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

3.3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании Генерального плана Валдайского городского поселения, сельских поселений, Правил землепользования и застройки Валдайского городского поселения, сельских поселений, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3.4. Проект межевания территории, подготовленный на основании постановления Администрации Валдайского муниципального района, до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту межевания территории определен уставом Валдайского муниципального района.

Глава Валдайского муниципального района принимает решение об утверждении проекта межевания территории или о его отклонении и о направлении его на доработку с учетом протокола публичных слушаний по проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний.

3.5. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

3.6. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3.7. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

3.8. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

3.9. В проекте межевания территорий, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено статьями 59 и 60 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

3.10. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

3.11. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

#### **4. Проект планировки и межевания территории линейного объекта**

До утверждения на федеральном и региональном уровнях соответствующей нормативно-правовой базы, регулирующей порядок подготовки проектов планировки и межевания территорий линейных объектов, подготовка таких проектов осуществляется в порядке, установленном главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также разделами 2, 3 и 5 настоящего Положения.

#### **5. Особенности подготовки документации по планировке территории**

5.1. Разработчик документации по планировке территории готовит соответствующие материалы документации по планировке территории для проведения публичных слушаний и выступает на публичных слушаниях с докладом о выполненной работе.

5.2. Документация по планировке территории выполняется на бумажных и электронных носителях. Документация по планировке территории на электронных носителях должна выполняться в местной системе координат "МСК 53".

5.3. Картографические материалы, подготовленные на топографической подоснове, выполняются в масштабе 1:2000.

Материалы по обоснованию документации по планировке территории должны включать текстовые, табличные и графические материалы. Графические материалы,

характеризующие расположение проектируемой территории, выполняются в масштабе 1:10000 - 1:5000; графические материалы, содержащие варианты развития территории, характеризующие существующее состояние, тенденции развития территории, а также материалы, обосновывающие проектное решение, - в масштабе 1:5000 - 1:2000. В целях выявления ограничений использования, резервов и объемов застройки участков территории в составе материалов по обоснованию документации по планировке территории могут использоваться топографические планы с инженерными коммуникациями в масштабе 1:500, а также могут выполняться аналитические и предпроектные проработки по застройке участков территории в масштабе 1:500.

5.4. Пояснительная записка должна содержать все необходимые таблицы, карты (схемы), должна быть напечатана с использованием шрифта Times New Roman и быть в едином файле в формате Word 97/2000/2003 (doc\*). Электронная версия документов с описанием представленных материалов должна полностью соответствовать бумажной версии документов. Документация по планировке территории сдается в отдел Архитектуры, градостроительства и строительства Администрации Валдайского муниципального района в двух экземплярах: на бумажном носителе - подлинник в цвете (2 шт.) и на электронном носителе (2 шт.).

5.5. Употребление наименований элементов улично-дорожной сети и плоскостных градостроительных планировочных элементов при подготовке документации по планировке территории осуществляется в соответствии с наименованиями элементов улично-дорожной сети и плоскостных градостроительных планировочных элементов..

5.6. Исходная информация (документация) для подготовки документации по планировке территории, а также иные требования к подготовке, содержанию документации по планировке территории представляются отделом архитектуры, градостроительства и строительства Администрации Валдайского муниципального района и комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Валдайского муниципального района и определяются техническим заданием на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории.

---