



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «НЕКЛИНОВСКИЙ РАЙОН»  
**Администрация Неклиновского района**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 13.06.2019 № 946

с. Покровское

**Об утверждении положения о составе, порядке подготовки документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район», порядке подготовки изменений и внесения их в документы территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ, Федеральным законом РФ от 06 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Решением Собрания депутатов Неклиновского района № 241 от 26.02.2019 года «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения общественных или публичных слушаний по вопросам правового регулирования градостроительной деятельности на территории Неклиновского района Ростовской области», Администрация Неклиновского района **постановляет:**

1. Утвердить Положение о составе, порядке подготовки документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район», порядке подготовки изменений и внесения их в документы территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район» согласно приложению.

2. Разместить настоящее постановление на официальном портале Неклиновского района.

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

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Администрации Неклиновского района Смирнова А.А.

**Глава Администрации  
Неклиновского района**

**В.Ф. Даниленко**

**Положение о составе, порядке подготовки документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район», порядке подготовки изменений и внесения их в документы территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район»**

**Раздел I. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о составе, порядке подготовки документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район», порядке подготовки изменений и внесения их в документы территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район» (далее – Положение) разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования «Неклиновский район».

1.2. Целью подготовки документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район» (далее – генеральный план, правила землепользования и застройки) является формирование долгосрочной стратегии градостроительного развития, обеспечивающей устойчивое социально-экономическое, пространственное и инфраструктурное развитие территории.

1.3. Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

1.4. Генеральный план может являться основанием для установления или изменения границ поселения в установленном порядке.

1.5. Генеральный план утверждается на срок не менее чем двадцать лет и определяется срок очередности его реализации.

1.6. Подготовку, а также организацию процесса согласования проекта генерального плана в случаях, установленных ст. 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обеспечивает Администрация муниципального образования.

## Раздел II. Состав генерального плана

2.2. Проект генерального плана содержит:

- положение о территориальном планировании;
- карту планируемого размещения объектов местного, регионального и федерального значения сельского поселения;
- карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав сельского поселения;
- карту функциональных зон сельского поселения;
- карту транспортной и инженерной инфраструктуры.

2.3. Положение о территориальном планировании, содержащееся в проекте генерального плана, включает в себя:

- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов;
- анализ соответствия границ муниципального образования, установленных Областным законом Ростовской области от 14.12.2004 № 224-ЗС «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Неклиновский район» и муниципальных образований в его составе».

2.4. На указанных в пункте 2.2. картах соответственно отображаются:

- планируемые для размещения объекты местного значения сельского поселения, относящиеся к следующим областям:
- электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
- автомобильные дороги местного значения;
- физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, утилизация и переработка бытовых и промышленных отходов;
- границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав сельского поселения;
- границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения;
- иные области в связи с решением вопросов местного значения сельского поселения.

2.5. К проекту генерального плана прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

2.6. Материалы по обоснованию проекта генерального плана в текстовой форме содержат:

- сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения сельского поселения;
- обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения сельского поселения на основе анализа использования территорий сельского поселения, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования;
- оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения на комплексное развитие этих территорий;
- утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях сельского поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;
- утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории сельского поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;
- перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
- перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования;
- описание (в том числе в координатном режиме) существующих и планируемых границ населенных пунктов.

2.7. Материалы по обоснованию проекта генерального плана в виде карт отображают:

- границы сельского поселения;
- границы существующих населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения;
- местоположение существующих и строящихся объектов местного значения сельского поселения;
- особые экономические зоны;
- особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
- территории объектов культурного наследия;
- зоны с особыми условиями использования территорий;
- территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения сельского поселения или объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

2.8. Карты проекта генерального плана в границах сельского поселения выполняются в масштабах 1:25000. Демонстрационные материалы выполняются в масштабе 1:25000, 1:5000 или в ином масштабе согласованном с заказчиком в зависимости от численности населения и размеров территории поселений с учетом обеспечения наглядности графических материалов в процессе проектирования.

2.9. Исходная информация должна быть включена в материалы по обоснованию проекта генерального плана отдельным разделом.

### **III. Правила землепользования и застройки**

3.1. Правила землепользования и застройки разрабатываются на основе актуализированной не позднее 2011 г. цифровой картографической основе (топографическом плане) и включают в себя:

- порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений (текстовая часть);
- карту градостроительного зонирования;
- карту зон с особыми условиями использования территории;
- градостроительные регламенты.

3.2. Структура и содержание общих положений землепользования и застройки (порядок применения правил и внесения в них изменений) должна соответствовать ч.3 ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.3. При разработке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных

- видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом, Градостроительным кодексом РФ, схемой территориального планирования муниципального района;
  - определенных ст.35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации территориальных зон;
  - сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
  - планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
  - предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3.4. По согласованию с органами местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.5. Карта градостроительного зонирования создается на основе схем: планировочной организации территорий; функционального зонирования и градостроительных ограничений, а также документации по планировке территорий.

3.6. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны и принадлежность к тому или иному планировочному элементу сельского поселения. Границы территориальных зон устанавливаются по красным линиям, границам земельных участков, административным границам, естественным границам природных объектов, границам зон с особыми условиями использования территорий, границам кадастрового деления, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон, иным обоснованным границам.

3.7. Подготовка карты градостроительного зонирования осуществляется путем уточнения и детализации схем функционального зонирования и зон с особыми условиями использования территории. Карта градостроительного зонирования разрабатывается в структуре планировочной организации территории сельского поселения.

3.8. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3.9. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и

объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3.10. Действие градостроительного регламента должно распространяться в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3.11. Структура градостроительных регламентов состоит из трех основных разделов:

- характеристики современного состояния и использования территории (даются характеристики по состоянию и использованию, а также перечень существующих объектов, не соответствующих разрешенному использованию, что обеспечивает принятие быстрых и безошибочных решений по поводу развития, реконструкции, перепрофилирования или сноса данного объекта органами архитектуры и градостроительства на местах);
- основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (дается перечень видов разрешенного использования, указываются параметры разрешенного использования и, что особенно важно, формулируются особые условия реализации регламента);
- вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (содержание аналогично предыдущему блоку).

3.12. В состав регламентной части могут быть включены требования к условиям реализации регламента, как четвертый, дополнительный раздел «Особые условия реализации регламента», что позволит проводить более гибко и эффективно градостроительную политику на территории муниципального образования.

3.13. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3.14. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

3.15. В пределах территориальных зон устанавливаются подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

3.16. Карты проекта правил землепользования и застройки в границах сельского поселения выполняются в масштабах 1:25000. Демонстрационные материалы выполняются в масштабе 1:25000, 1:5000 или в ином, согласованном с заказчиком масштабе в зависимости от численности населения и размеров территории поселений с учетом обеспечения наглядности графических материалов и по согласованию с заказчиком в процессе проектирования.

#### **Раздел IV. Порядок подготовки генерального плана**

4.1. Генеральный план поселения, в том числе внесение изменений в такой план, утверждается Собранием депутатов муниципального образования.

4.2. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимается главой Администрации муниципального образования в форме постановления, которое публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования в сети Интернет.

Постановлением о подготовке проекта генерального плана может быть образована комиссия по подготовке проекта генерального плана как коллегиальный и совещательный орган, обеспечивающий координацию и



последовательность работ по подготовке проекта генерального плана.

4.3. Разработка проекта генерального плана осуществляется на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» иного законодательства Российской Федерации.

4.4. Разработку проекта генерального плана могут осуществлять научно-исследовательские, проектные и другие организации, имеющие свидетельство о допуске на данный вид работ.

4.5. Разработка проекта генерального плана осуществляется на основании задания на проектирование, разработанного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области регулирования градостроительной деятельности, муниципальных правовых актов муниципального образования.

4.6. Проект генерального плана до его утверждения подлежит обязательному согласованию в соответствии со ст. 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением.

4.7. Доступ к проекту генерального плана обеспечивается путем размещения в информационной системе территориального планирования с использованием официального сайта в сети Интернет, определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования, не менее чем за три месяца до его утверждения.

4.8. Администрация муниципального образования в случаях, предусмотренных ст. 25 Градостроительного кодекса РФ, уведомляет в электронной форме и посредством почтового отправления заинтересованные органы об обеспечении доступа к проекту генерального плана и материалам по обоснованию проекта генерального плана в информационной системе территориального планирования в трехдневный срок со дня обеспечения данного доступа. Согласование проекта генерального плана осуществляется в трехмесячный срок со дня поступления в эти органы уведомления об обеспечении доступа к проекту генерального плана и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования.

4.9. В случае не поступления в установленный срок главе Администрации муниципального образования заключений на проект генерального плана от указанных в п. 3.6. настоящего Положения органов данный проект считается согласованным с такими органами.

4.10. Заключения на проект генерального плана могут содержать положения о согласии с таким проектом или несогласии с таким проектом с обоснованием причин такого решения.

4.11. В случае поступления от одного или нескольких указанных в п. 3.6 настоящего Положения органов заключений, содержащих положения о несогласии с проектом генерального плана с обоснованием принятого решения, глава Администрации муниципального образования в течение тридцати дней со дня истечения установленного срока согласования проекта генерального плана принимает решение о создании согласительной комиссии.

Максимальный срок работы согласительной комиссии не может превышать три месяца.

Комиссия принимает одно из следующих решений:

- согласовать проект генерального плана без внесения в него изменений, - в случае если в процессе работы комиссии заключения о несогласии с проектом генерального плана были отозваны органами, их направившими, либо при условии исключения из этого проекта материалов по несогласованным вопросам;
- согласовать проект генерального плана с внесением в него изменений, учитывающих все замечания, явившиеся основанием для несогласия с данным проектом;

- отказать в согласовании проекта генерального плана с указанием причин, послуживших основанием принятия такого решения.

4.12. На основании документов и материалов, представленных согласительной комиссией, глава Администрации муниципального образования вправе принять решение о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана в представительный орган или об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку.

4.13. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ст. 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.14. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах таких слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемого главой Администрации муниципального образования в Собрание депутатов муниципального образования.

4.15. Собрание депутатов муниципального образования с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении проекта генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его главе Администрации муниципального района на доработку.

4.16. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке.

## **Раздел V. Порядок подготовки изменений и внесения их в генеральный план**

5.1. Основанием для подготовки изменений и внесения их в генеральный план являются направленные в Администрацию муниципального образования предложения органов государственной власти РФ, органов государственной власти Ростовской области, органов местного самоуправления, а также заинтересованных физических и юридических лиц.

Предложения должны содержать обоснования необходимости внесения в генеральный план соответствующих изменений, картографический материал.

5.2. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со статьями 9, 24, 25 Градостроительного кодекса РФ и разделом 3 настоящего Положения.

## **Раздел VI. Состав и порядок подготовки плана реализации генерального плана**

6.1. Реализация генерального плана осуществляется путем:

- подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования муниципального образования;

- принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;

- создания объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

6.2. Реализация генерального плана осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными Администрацией муниципального образования и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами Администрации муниципального образования или в установленном Администрацией муниципального образования порядке решениями главного распорядителя средств местного бюджета, программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры территории муниципального образования и (при наличии) инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

Начальник отдела кадровой политики,  
делопроизводства и работы с обращениями граждан  
Администрации Неклиновского района

С.В. Богатырева