



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

«16» декабря 2024 г.

№ 448-п

О внесении изменений в постановление главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 18.11.2021 № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области»

В соответствии со статьей 3 Закона Рязанской области от 21.09.2010 № 101-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области», руководствуясь Постановлением Правительства Рязанской области от 06.08.2008 № 153 «Об утверждении Положения о главном управлении архитектуры и градостроительства Рязанской области», главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в приложение № 5 к постановлению главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 18.11.2021 № 525-п «Об отдельных вопросах осуществления комплексного развития территории в Рязанской области» (в редакции постановлений Главархитектуры Рязанской области от 22.12.2023 № 629-п, от 22.11.2024 № 681-п, от 03.12.2024 № 702-п, от 10.12.2024 № 722-п) следующие изменения:

1) пункт 1.2 изложить в следующей редакции:

«1.2. Для целей настоящего порядка используется следующее понятие: мастер-план комплексного развития территории (далее - Мастер-план) - документ, подготовленный в результате комплексной градостроительной проработки территории, содержащий сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию, перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов

капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, а также перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявителями, имеющими право на заключение договора (далее - заявители), являются:

1) правообладатель земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории;

2) лицо, которому земельный участок (земельные участки), находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством.»;

2) пункт 1.3 дополнить подпунктом 7 следующего содержания:

«7) сведения о лице, уполномоченном правообладателями, подписавшими соглашение, на представление в орган местного самоуправления, подписанного правообладателями договора о комплексном развитии территории и получение подписанного органом местного самоуправления указанного договора для передачи его правообладателям.»;

3) подпункт 5 пункта 1.4 изложить в следующей редакции:

«5) обязательство лица, заключившего договор, уполномоченных исполнительного органа или органа местного самоуправления по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;»;

4) в пункте 2.1 слова «по форме, согласно приложению к настоящему Порядку» исключить;

5) в пункте 2.2:

- подпункт 4 признать утратившим силу;

- подпункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) Мастер - план. Требования к составу и содержанию Мастер-плана для областного центра Рязанской области установлены в приложении № 1 к настоящему Порядку, для иных территорий - в приложении № 2 к настоящему Порядку. В случае, если в границы территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории без проведения торгов на территории Рязанской области, включаются объекты индивидуального жилищного строительства, разработка Мастер-плана не требуется;»;

6) пункт 2.3 признать утратившим силу;

7) пункты 2.4. – 2.7. изложить в следующей редакции:

«2.4. Уполномоченный орган местного самоуправления рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы и не позднее 10 рабочих дней со дня поступления заявления возвращает его и прилагаемые документы представившему заявителю с указанием причин возврата, если для этого имеются следующие основания:

к заявлению не приложены документы, указанные в пункте 2.2 настоящего Порядка;

представление документов, содержащих противоречивые сведения, незавершенные исправления, подчистки, помарки;

представление документов, текст которых не поддается прочтению.

наличие на день подачи заявления заключенного договора или принятого решения о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки или незастроенной территории, границы которых частично или полностью совпадают с территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

несоответствие соглашения требованиям, установленным частью 6 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

площадь территории, подлежащей комплексному развитию, менее площади, установленной нормативами градостроительного проектирования для комплексного развития территории.

2.5. При отсутствии оснований для возврата документов, установленных пунктом 2.4 настоящего Порядка, уполномоченный орган местного самоуправления в срок не позднее 10 рабочих дней со дня поступления заявления и прилагаемых к нему документов, направляет проект договора и приложенные к нему документы на согласование уполномоченному исполнительному органу Рязанской области.

Уполномоченным исполнительным органом Рязанской области, осуществляющим согласование проекта договора, является главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области (далее – уполномоченный орган).

2.6. Уполномоченный орган в течение 20 рабочих дней со дня получения проекта договора о комплексном развитии территории и приложенных к нему документов принимает решение о согласовании или об отказе в согласовании.

Основаниями для отказа в согласовании являются:

1) проект договора не соответствует требованиям пункта 1.4 настоящего Порядка;

2) предлагаемые к размещению объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не соответствуют минимально допустимому уровню обеспеченности и максимально допустимому уровню доступности, установленными в правилах землепользования и застройки, а также в нормативах градостроительного проектирования для каждого этапа и (или) для всего срока реализации комплексного развития территории.

2.7. В случае получения согласованного проекта договора от уполномоченного органа орган местного самоуправления направляет его заявителю для подписания в течение 5 рабочих дней с момента получения согласования от уполномоченного органа.

В случае получения отказа от уполномоченного органа в согласовании орган местного самоуправления принимает решение об отказе в заключении проекта договора о комплексном развитии территории и направляет его заявителю в течение 5 рабочих дней с момента получения отказа в согласовании от уполномоченного органа.»;

7) дополнить пунктом 2.8 следующего содержания:

«2.8. В случае, если по истечении шестидесяти календарных дней со дня направления заявителю проекта договора заявителями не представлен подписанный договор в уполномоченный орган местного самоуправления, орган местного самоуправления вправе принять решение об отказе от заключения такого договора.»;

8) приложение к Порядку заключения договора о комплексном развитии территории без проведения торгов на территории Рязанской области изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

9) Порядок заключения договора о комплексном развитии территории без проведения торгов на территории Рязанской области дополнить приложением № 2 согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

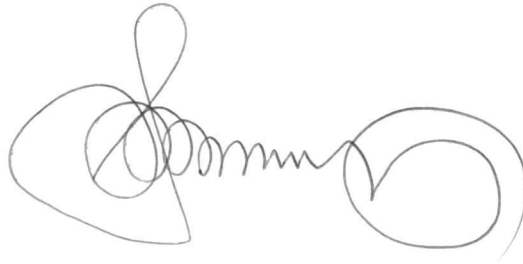
3. Отделу кадровой работы и делопроизводства обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего постановления в правовом департаменте аппарата Губернатора и Правительства Рязанской области;

2) опубликование настоящего постановления в сетевом издании «Рязанские ведомости» ([www.rv-ryazan.ru](http://www.rv-ryazan.ru)) и на официальном интернет-портале правовой информации ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

4. Отделу информационного обеспечения градостроительной деятельности разместить настоящее постановление на официальном сайте главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области в сети «Интернет».

Начальник

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a central scribble, positioned between the title and the name.

Р.В. Шашкин

Приложение № 1  
к постановлению Главархитектуры  
Рязанской области  
от «16» декабря 2024 года №741-п

«Приложение № 1  
к Порядку заключения договора  
о комплексном развитии  
территории без проведения  
торгов на территории  
в Рязанской области

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ  
МАСТЕР-ПЛАНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
областного центра Рязанской области

№ 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"><li>- краткое описание территории, в том числе сведения о существующих, сносимых и сохраняемых объектах капитального строительства жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (этажности, площади застройки, площади квартир для жилых объектов сносимых (расселяемых) и сохраняемых);</li><li>- описание существующих систем социального обслуживания населения, в том числе сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования, физической культуры и спорта, здравоохранения) и возможности использования существующих объектов социального обслуживания, расположенных в границах территории комплексного развития и (или) в нормативной территориальной доступности (проектная мощность, фактическая заповняемость, существующий профицит при наличии) с приложением подтверждающих документов;</li><li>- сведения о наличии свободных мощностей коммунальной инфраструктуры (систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения на конкретной территории), сведения о наличии резерва мощности коммунальной инфраструктуры (систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, газо- и электроснабжения на конкретной территории);</li><li>- описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)</li></ul>
1.2.	<p>предложения по комплексному развитию территории:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь объектов, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому объекту; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площади застройки, этажности (высота));</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития;</li> <li>- обоснование соответствия расчетным показателям минимально допустимого и нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в местах хранения автотранспорта;</li> <li>- сведения о предоставляемой для переселения площади квартир;</li> <li>- предложения по развитию систем социального обслуживания (новое строительство или предложения по увеличению мощности существующих объектов) на основе расчетов в потребности таких объектов;</li> <li>- предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения с подтверждением от ресурсоснабжающих организаций;</li> <li>- предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);</li> <li>- предложения по благоустройству территории с расчетом и обоснованием в соответствии с минимально допустимым уровнем обеспеченности и максимально допустимым уровнем доступности объектами, установленными в ПЗЗ и в нормативах градостроительного проектирования;</li> <li>- сроки отдельных этапов реализации комплексного развития территории, с указанием очередности строительства, реконструкции объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур с учетом минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня доступности, установленных в ПЗЗ и нормативах градостроительного проектирования для каждого этапа;</li> <li>- предельный срок реализации комплексного развития территории.</li> </ul>
1.3.	иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории
2	Графические материалы (существующее положение) (выполняются на актуальной топографической съемке с существующими инженерными сетями и согласованная с ресурсоснабжающими организациями):
2.1.	местоположение территории в границах муниципального образования;
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;
2.3.	схема существующих зон с особыми условиями использования территории;
2.4.	экспликация, технико-экономические показатели и фотофиксация объектов капитального строительства на территории комплексного развития с выделением сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства (при наличии на территории);
2.5.	схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории комплексного развития;
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) <1>:
3.1.	схема планируемой застройки в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству <2>;
3.2.	предложения по установлению границ территории комплексного развития, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий;
3.3.	схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков;
3.4.	архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки <2>;
3.5.	Схема высотной застройки с прилегающей территорией в виде тепловой карты.
3.6.	Видовые раскрытия перспектив улиц.
3.7.	схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов (далее - МКД) и схему переселения сносимых МКД;
3.8.	схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);
3.9.	схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, в том числе предложения по реконструкции существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов;
3.10.	схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения;



3.11.	демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы;
3.12.	иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории.
4.	Презентационные материалы <3>:
4.1.	<p>- презентационные материалы, предназначенные для вынесения на обсуждение с жителями переселяемых домов, представленные на планшетах с размером изображения не менее 150 dpi, альбомного формата, в следующем составе: фотофиксация и основные параметры существующих объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории, подлежащей комплексному развитию территории (далее - КРТ);</p> <p>- комплексная схема, включающая в себя: схему планируемой застройки, подлежащей КРТ; объекты социальной инфраструктуры, планируемые в обеспечение жилой застройки, и пути подходов (подъездов) к ним;</p> <p>- транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта;</p> <p>- объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (технологии строительства, этажность, площадь квартир, места в общеобразовательных учреждениях, детских дошкольных учреждениях и поликлиниках с адресной привязкой, количество парковочных мест, площадь территории КРТ);</p> <p>- благоустройство территории (примеры детских и спортивных площадок, озеленения и малых архитектурных форм).</p> <p>При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность.</p> <p>На основании данных планшетов подготавливаются буклеты формата А3.</p>
<p>-----</p> <p>&lt;1&gt; Возможно объединение нескольких чертежей в один при условии обеспечения читаемости сведений и условных обозначений графических материалов.</p> <p>&lt;2&gt; Возможна разработка 2 - 3 вариантов.</p> <p>&lt;3&gt; Для КРТ жилой застройки.</p>	

Приложение № 2  
к постановлению Главархитектуры  
Рязанской области  
от «16» декабря 2024 года №741-п

«Приложение № 2  
к Порядку заключения договора  
о комплексном развитии  
территории без проведения  
торгов на территории  
в Рязанской области

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ  
МАСТЕР-ПЛАНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ  
Рязанской области, за исключением территории областного центра

№ 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"><li>- краткое описание территории, в том числе сведения о существующих, сносимых и сохраняемых объектах капитального строительства жилого и нежилого назначения с указанием их основных параметров (этажности, площади застройки, площади квартир для жилых объектов сносимых (расселяемых) и сохраняемых);</li><li>- описание существующих систем социального обслуживания населения, в том числе сведения о составе и количественных характеристиках объектов социального обслуживания (объектов образования, физической культуры и спорта, здравоохранения) и возможности использования существующих объектов социального обслуживания, расположенных в границах территории комплексного развития и (или) в нормативной территориальной доступности (проектная мощность, фактическая заполняемость, существующий профицит при наличии) с приложением подтверждающих документов;</li><li>- сведения о наличии свободных мощностей коммунальной инфраструктуры (систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения на конкретной территории), сведения о наличии резерва мощности коммунальной инфраструктуры (систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, газо- и электроснабжения на конкретной территории) &lt;3&gt;;</li><li>- описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта) &lt;3&gt;</li></ul>
1.2.	<p>предложения по комплексному развитию территории:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - площадь объектов, этажность, площадь квартир, площадь нежилых помещений, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь по каждому объекту; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площади застройки, этажности (высота));</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границы территории комплексного развития;</li> <li>- обоснование соответствия расчетным показателям минимально допустимого и нормативам градостроительного проектирования, в том числе расчет потребности в местах хранения автотранспорта;</li> </ul>
1.3.	иные материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории
2	Графические материалы (существующее положение) (выполняются на актуальной топографической съемке с существующими инженерными сетями и согласованная с ресурсоснабжающими организациями):
2.1.	местоположение территории в границах муниципального образования;
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;
2.3.	схема существующих зон с особыми условиями использования территории;
2.4	схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории комплексного развития;
3.	Графические материалы (проектное предложение) <1>:
3.1.	схема планируемой застройки в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству <2>;
3.2.	предложения по установлению границ территории комплексного развития, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий;
3.3.	схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, в том числе предложения по реконструкции существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов;
3.4.	схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения;

3.5.	демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства, фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы <3>;
3.6.	иные графические материалы, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории.
<p>-----</p> <p>&lt;1&gt; Возможно объединение нескольких чертежей в один при условии обеспечения читаемости сведений и условных обозначений графических материалов.</p> <p>&lt;2&gt; Возможна разработка 2 - 3 вариантов.</p> <p>&lt;3&gt; Для ИЖС не предоставляется.</p>	

>>