



Государственная регистрация:

дата: 25.06.2025

№ 769

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«24» июня 2025 г.

№ 505-н

О подготовке документации по планировке территории
(проект межевания территории в составе проекта планировки территории)
земельного участка площадью 266 га, предназначенного для предоставления
многодетным семьям, расположенного по адресу: Рязанская область,
Рязанский район, в районе п. Варские

На основании обращения администрации города Рязани, статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 2 Закона Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области», с учетом постановления Правительства РФ от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», 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. Подготовить документацию по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) (далее — документация по планировке территории) земельного участка площадью 266 га,

предназначенного для предоставления многодетным семьям, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские.

2. Утвердить задание на разработку документации по планировке территории согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

3. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

4. Предложить администрации города Рязани подготовить документацию по планировке территории.

5. Отделу градостроительного регулирования главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области обеспечить проверку документации по планировке территории и подготовить заключение о соответствии нормам градостроительного законодательства.

6. 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) и на официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru);

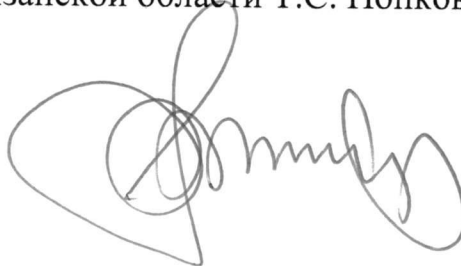
3) в течение 10 дней со дня принятия настоящего постановления направить уведомление о принятом решении главе муниципального образования – Варсковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области.

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

8. Предложить главе муниципального образования – Варсковское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет», публикацию в средствах массовой информации.

9. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя начальника главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области Т.С. Попкову.

Начальник



Р.В. Шашкин

ЗАДАНИЕ
на разработку документации по планировке территории

«Проект межевания территории в составе проекта планировки территории земельного участка площадью 266 га, предназначенного для предоставления многодетным семьям города Рязани, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские»

(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) подготавливается документация по планировке территории)

Наименование позиции		Содержание
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в составе проекта планировки территории
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Администрация города Рязани
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Бюджет города Рязани
4.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Индивидуальная жилая застройка с инфраструктурой для проживания многодетных семей. Местоположение: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские. Согласно ст. 4 Закона Рязанской области от 30.11.2011 № 109-ОЗ (ред. от 07.11.2024) «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков на территории Рязанской области» (принят Постановлением Рязанской областной Думы от 23.11.2011 № 547-V РОД) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) размер предоставляемого земельного участка определяется исходя из состава многодетной семьи, местоположения земельного участка и рассчитывается по следующей формуле: $S = 0,01 \times N \times 1,5,$ где: S - площадь земельного участка (га); 0,01 - площадь земельного участка, используемая для расчета на одного члена многодетной семьи (га); N - количество членов многодетной семьи; 1,5 - корректирующий коэффициент для Рязанского района. Размер предоставляемого земельного участка не может превышать максимальный размер земельного участка, установленного данной

		статьей – 0,2 га. При разработке документации по планировке территории предусмотреть образование земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 62:15:0060216:979 общей площадью 266 га: 1) для размещения объектов транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть); 2) для предоставления многодетным семьям следующим образом: 4 человек (600 кв.м) – 1000 зем. уч.; 5 человек (750 кв.м) – 750 зем. уч.; 6 человек (900 кв.м) – 350 зем. уч.; 7 человек (1050 кв.м) – 60 зем. уч.; 8 человек (1200 кв.м) – 30 зем. уч.; 9 человек (1350 кв.м) – 20 зем. уч.; 10 человек (1500 кв.м) – 10 зем. уч.; 11 человек (1650 кв.м) – 5 зем. уч.; 12 человек (1800 кв.м) – 5 зем. уч.; 13 человек (1950 кв.м) – 5 зем. уч.; 14 и более человек (2000 кв.м) – 5 зем. уч.; 3) для размещения объектов социальной инфраструктуры (количество и вместимость МБДОУ и МБОУ рассчитываются при разработке документации по планировке территории, с учетом требований нормативов градостроительного проектирования); 4) для размещения объектов инженерной инфраструктуры; 5) для размещения объектов необходимых для функционирования объектов жилого назначения. Оставшуюся территорию необходимо разделить для предоставления многодетным семьям следующим образом: для семей из 4 человек (600 кв.м) – 47%; для семей из 5 человек (750 кв.м) – 37%; для семей из 6 человек (900 кв.м) – 16%.
5.	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Рязанская область, Рязанский район, Варсковское сельское поселение
6.	Состав документации по планировке территории	Состав основной (утверждаемой) части Проекта планировки территории: 1) чертеж планировки территории, на котором отображаются: а) красные линии (в случае их установления,

	изменения); б) границы существующих (при наличии) и планируемых элементов планировочной структуры (в случае выделения одного или нескольких элементов планировочной структуры, изменения одного или нескольких существующих элементов планировочной структуры); в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития: систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; 3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления: а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо); б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства). Материалы по обоснованию проекта планировки территории: 1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территории сельского поселения с отображением границ элемента планировочной структуры;
--	---

		2) результаты инженерных изысканий; 3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую объекты транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети; 5) схему границ территорий объектов культурного наследия (при наличии); 6) схему границ зон с особыми условиями использования территории; 7) обоснование соответствия планируемых параметров размещаемых объектов требованиям градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; 8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; 9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах); 10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне; 11) перечень мероприятий по охране окружающей среды; 12) обоснование очередности планируемого развития территории; 13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории;
--	--	--

		14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории. В пояснительной записке проекта планировки территории рекомендуется указать в содержании и отразить в текстовой части разделы: I. Общая часть II. Характеристика участка: - эколого-градостроительная ситуация, в том числе характеристика зеленых насаждений; - природно-климатические условия; - существующее использование территории; - состояние фонда жилых и общественных зданий; - состояние инженерной и транспортной инфраструктуры; - гидро- и инженерно-геологические условия; - состояние благоустройства территории. III. Проектные решения: 1. Архитектурно-планировочные решения: - очередность строительства; - развитие территорий общего пользования (благоустройство и озеленение); - развитие транспортной инфраструктуры (улицы, дороги и транспорт; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств); - охрана окружающей среды (расчеты рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов от улиц, стоянок и парковок для обоснования величины санитарного разрыва до нормируемых объектов); - благоустройство и озеленение, в том числе предложения по сохранению, реконструкции, вынужденному уничтожению, воспроизводству (компенсационному озеленению), увеличению зеленых насаждений (объектов озеленения). 2. Развитие инженерной инфраструктуры: - водоснабжение; - водоотведение; - ливневая канализация; - электроснабжение; - наружное освещение; - теплоснабжение; - газоснабжение; - средства связи; - инженерная подготовка территории; - санитарная очистка территории. 3. Мероприятия ГО и ЧС (отдельным разделом). 4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории свести в единую таблицу.
--	--	---

	5. Иные обоснования проектных решений. В состав пояснительной записки включить в виде приложения документацию с исходными данными (техническое задание, переписка с согласующими организациями, протоколы рассмотрений, технические условия на инженерное обеспечение и т.д.). Состав основной (утверждаемой) части проекта межевания территории в составе проекта планировки территории: Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории в составе проекта планировки территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. Текстовая часть включает в себя: - перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; - перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; - вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки застроенной территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации; - сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон. На чертежах межевания территории отображаются: - границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры; - красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории;
--	--

		- линии отступа от красных линий; - границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; - границы публичных сервитутов. Материалы по обоснованию проекта межевания территории в составе проекта планировки территории: Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются: - границы существующих земельных участков; - границы зон с особыми условиями использования территорий; - местоположение существующих объектов капитального строительства; - границы особо охраняемых природных территорий; - границы территорий объектов культурного наследия; - границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.
7.	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	Ориентировочная площадь земельного участка с кадастровым номером 62:15:0060216:979 (в границах разработки проекта межевания территории в составе проекта планировки территории) – 266 га.
8.	Цель подготовки документации по планировке территории	- обеспечение устойчивого развития территории; - выделение элементов планировочной структуры; - установление границ территории общего пользования; - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; - определение характеристик и очередности планируемого развития территории - установление красных линий; - установление местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; - установление перечня образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования, и сведений о площади таких

		земельных участков; - установление, изменение вида разрешенного использования земельного участка.
9.	Форма передачи, результата работ Заказчику	Подрядчик передает 2 (Два) экземпляра результата работ на бумажных носителях и 2 (Два) экземпляра в электронном виде на flash-диске: - текстовые материалы – в формате MS Office, - графические материалы как растровые файлы в форматах .TIFF, .JPEG или .PDF вместе с файлом о географической информации в форматах MID/MIF, .TAB, .SHP, .SXF, .IDF, .RGB 24 bit без сжатия разрешением 300 dpi, при сохранении натурального размера файла в масштабе вывода на печать, - в векторном виде в формате .DWG (AutoCAD) или MID/MIF (MapInfo). - XML-схема, используемая для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемая в форме электронного документа в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ ЕГРН в соответствии с Приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554; - текстовые сведения, документы, материалы в форматах .PDF, .DOC, .DOCX, .TXT, .RTF, .XLS, .XLSX, .ODF, .XML; - растровую модель в форматах .TIFF, .JPEG или .PDF вместе с файлом о географической информации в форматах MID/MIF, .TAB, .SHP, .SXF, .IDF; - векторную модель в форматах .XML, .GML, MID/MIF, .TAB, .SHP, .IDF, .SXF вместе с файлами описания RSC.

ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки

проекта межевания территории в составе проекта планировки территории земельного участка площадью 266 га, предназначенного для предоставления многодетным семьям города Рязани, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские

(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) подготавливается документация по планировке территории)

№ п/п	Наименование раздела	Содержание раздела
ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ		
1.	Наименование выполняемых работ	Инженерные изыскания по объекту: «Проект межевания территории в составе проекта планировки территории земельного участка площадью 266 га, предназначенного для предоставления многодетным семьям города Рязани, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские»
2.	Объем выполняемых работ	- инженерно-геологические изыскания; - инженерно-геодезические изыскания; - инженерно-экологические изыскания; - инженерно-гидрометеорологические изыскания в объеме, необходимом для реализации проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе проекта планировки территории земельного участка площадью 266 га, предназначенного для предоставления многодетным семьям города Рязани, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские
3.	Вид документации	Инженерные изыскания
4.	Заказчик	Управление капитального строительства администрации города Рязани
5.	Источник финансирования	Бюджет города Рязани
6.	Подрядчик	Определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по результатам проведения открытого конкурса в электронной форме

7.	Основания для выполнения работ	Постановление Главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 24.06.2025 № 505-п «О подготовке документации «Проект межевания территории в составе проекта планировки территории земельного участка площадью 266 га, предназначенного для предоставления многодетным семьям города Рязани, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские».
8.	Основные характеристики объекта	Территория выполнения изыскательских работ (далее - проектируемая территория) расположена по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские (земельный участок с кадастровым номером 62:15:0060216:979). Ориентировочная площадь земельного участка (в границах разработки документации по планировке территории) составляет 266 га. В настоящее время в границах проектируемой территории расположены земли населенных пунктов. На части земельного участка с кадастровым номером 62:15:0060216:979 размещены опоры ВЛ, ВЛЭП-110 кВ, электрические кабели. Части земельного участка расположены в зонах с особыми условиями использования территории: в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства ВЛЭП-110 кВ, охранной зоне электросетевого хозяйства «Заборье-Солотча», запретной зоне шириной от 250 м до 3000 м военного объекта (с. Дубровичи Рязанского района Рязанской области).
9.	Исходные данные, необходимые для выполнения работ	Подрядчик самостоятельно обращается за получением исходной информации. При необходимости осуществляет самостоятельный сбор исходных данных по существующим инженерным сетям и сооружениям (включая существующее потребление микрорайона по всем инженерным сетям), а также недостающих исходных данных для проектирования, включая приобретение недостающих картографических материалов и документации. Исходные данные предоставляются в электронном виде (на цифровом носителе) после заключения муниципального контракта.

10.	Цель и задачи выполняемых работ	Выполнить инженерно-геодезические изыскания с подготовкой технического отчёта об инженерно-геодезических изысканиях, зарегистрированного в органах геодезии и картографии Рязанской области или местного самоуправления, включая инженерно-топографические планы территории разработки документации по планировке территории (проектируемой территории) и прилегающих к ней территориях с охватом не менее 50,0 м масштаба 1:500 (1:1000), выполненные в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-62). На электронном носителе в векторном виде в формате .DWG программного продукта «AutoCAD». При этом на инженерно-топографических планах должны быть нанесены подземные коммуникации, размещение которых согласовано с эксплуатирующими организациями (согласования с эксплуатирующими организациями и регистрацию в органах геодезии и картографии Рязанской области или местного самоуправления осуществляет Подрядчик). Выполнить инженерно-геологические изыскания с подготовкой технического отчёта о выполнении инженерно-геологических изысканий с заключением, содержащим характеристику геологической среды, характеристику и режим подземных вод (при наличии), характеристику гидрогеологических условий, почвенную и санитарную характеристику участка водозабора, характеристику водоносного горизонта, а также категорию сложности инженерно-геологических условий проектируемой территории. Выполнить инженерно-экологические изыскания с подготовкой технического отчёта о выполнении инженерно-экологических изысканий с указанием природно-климатических условий проектируемой территории и прогнозирование взаимодействия экосистемы с будущими объектами. Выполнить инженерно-гидрометеорологические изыскания с подготовкой технического отчёта о выполнении инженерно гидрометеорологических изысканий с
-----	---------------------------------	--

		указанием особенностей грунтовых и поверхностных вод в месте строительства (например, возможности водоснабжения), а также потенциальные угрозы для будущих сооружений.
11.	Границы изысканий	Инженерные изыскания выполнить в объемах, необходимых для разработки документации по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории земельного участка с кадастровым номером 62:15:0060216:979 площадью 266 га, предназначенного для предоставления многодетным семьям города Рязани), расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, в районе п. Варские.
12.	Требования к выполнению и содержанию работ	Работа должна соответствовать требованиям действующих законодательных, нормативных правовых актов, технических регламентов и нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Рязанской области и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, включая: - Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ; - Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ; - Федеральный закон РФ от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; - Постановление главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 28.02.2024 N 69-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Рязанской области»; - Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20»; - Постановление Правительства Российской Федерации

		Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; - Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»; - СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.
13.	Форма передачи, результата работ Заказчику	Подрядчик передает 2 (Два) экземпляра результата работ на бумажных носителях и 2 (Два) экземпляра в электронном виде на flash-диске: - текстовые материалы – в формате MS Office, - графические материалы как растровые файлы в форматах .TIFF, .JPEG или .PDF вместе с файлом о географической информации в форматах MID/MIF, .TAB, .SHP, .SXF, .IDF, .RGB 24 bit без сжатия разрешением 300 dpi, при сохранении натурального размера файла в масштабе вывода на печать, - в векторном виде в формате .DWG (AutoCAD) или MID/MIF (MapInfo).