



# Актуальные вопросы в области градостроительства





**К документам территориального планирования (ДТП) местного уровня относятся:**

- схемы территориального планирования муниципальных районов;
- генеральные планы поселений;
- генеральные планы городских округов.

**Срок, на который утверждаются ДТП:**

- схемы территориального планирования муниципальных районов, предусматривающие размещение линейных объектов местного значения, утверждаются на срок не менее чем 20 лет. В иных случаях на срок не менее чем 10 лет;
- генеральные планы утверждаются на срок не менее чем 20 лет.



**Приказом Минэкономразвития России от 9 января 2018 г. № 10** утверждены Требования к описанию и отображению в ДТП объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Приказом Минэкономразвития России от 19 сентября 2018 г. № 498** утверждены требования к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП).

### **Требования применяются:**

- при подготовке и внесении изменений в документы территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований;
- при создании и ведении федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП), государственных информационных систем (ГИСОГД), необходимых для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования.



# Сравнительный анализ изменения требований к разработке ДТП

Приказы 2012, 2016 г. №№ 19, 793  
(отменены)

Приказ 2018 г. № 10

На момент разработки ДТП муниципальных образований отсутствовали требования к отображению на картах ДТП функциональных зон

Наименование объекта	Условный знак для отображения	
	Существующие	Планируемые
Функциональные зоны		
Зона градостроительного использования		
Жилая зона (Ж)		
Общественно-деловая зона (О)		
Зона производственного назначения (П)		
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)		
Зона сельскохозяйственного использования (Сх)		
Зона рекреационного назначения (Р)		
Зона специального назначения (Сп)		
Зона производственного использования		

Значение	Условные обозначения			
	существующий	планируемый	планируемый к реконструкции	планируемый к ликвидации
Жилые зоны	 <424>	 <425>	не отображается	не отображается
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	 <426>	 <427>	не отображается	не отображается
Зона смешанной и общественно-деловой застройки	 <434>	 <435>	не отображается	не отображается
Общественно-деловые зоны	 <436>	 <437>	не отображается	не отображается
Зона застройки среднеэтажной общественно-деловой зона (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	 <438>	 <439>	не отображается	не отображается
Зона специализированной общественной застройки	 <440>	 <441>	не отображается	не отображается
Зона исторической застройки	 <442>	 <443>	не отображается	не отображается



# Сравнительный анализ изменения требований к разработке ДТП

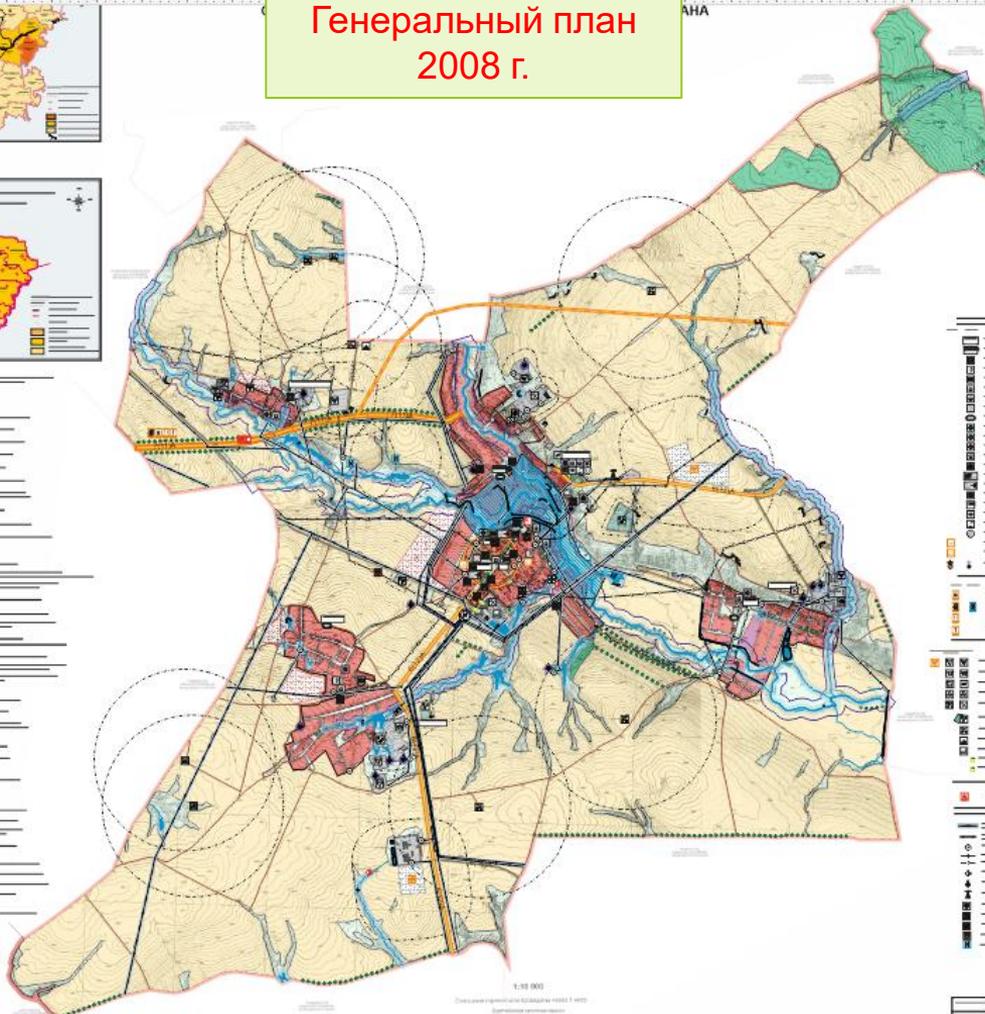
Приказы 2012, 2016 г. №№ 19, 793  
(отменены)

Приказ 2018 г. № 10

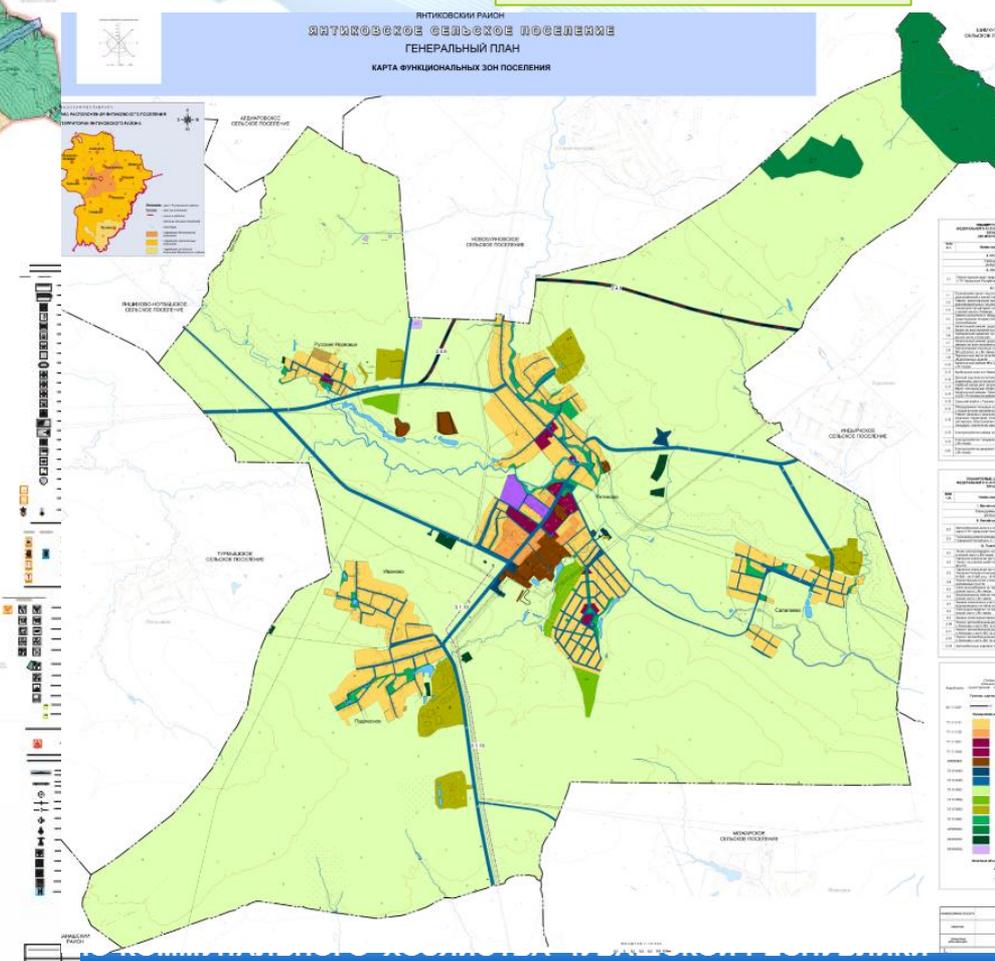
На момент разработки ДТП муниципальных образований 2002 – 2008 гг. отсутствовали требования к отображению объектов на картах ДТП

Наименование объекта	Условный знак для отображения		Значение	Условные обозначения			
	Существующие	Планируемые		существующий и строящийся	планируемый к размещению	планируемый к реконструкции	планируемый к ликвидации
Объекты капитального строительства (ОКС)							
ОКС учебно-образовательного назначения			Дошкольная образовательная организация				
ОКС культурно-досугового назначения			Общеобразовательная организация				
ОКС спортивного назначения			Объект культурно-просветительного назначения				
ОКС здравоохранения			Объект культурно-досугового (клубного) типа				
ОКС социального обеспечения			Зрелищная организация				
ОКС производственного и коммунально-складского назначения							

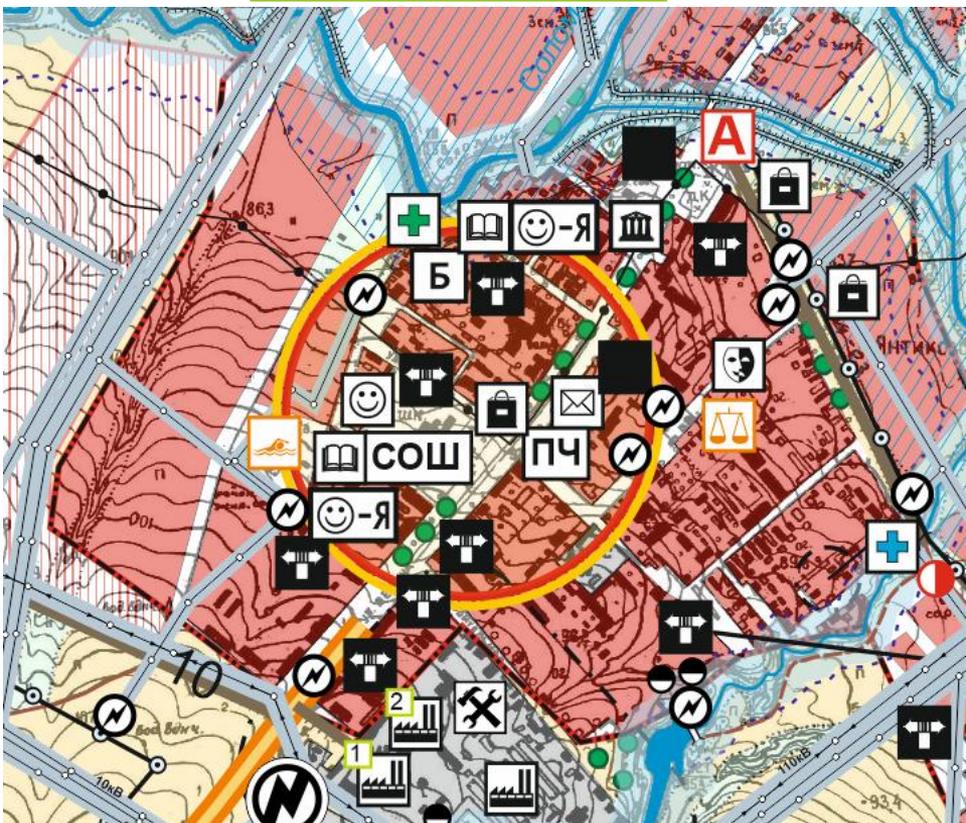
# Генеральный план 2008 г.



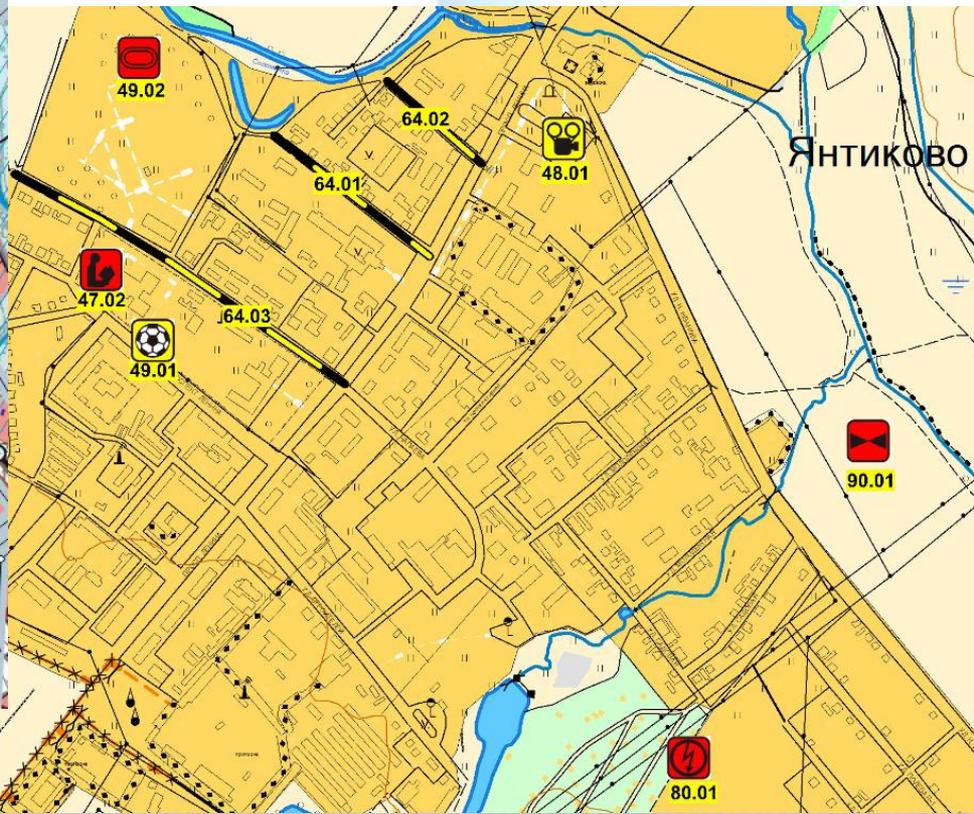
# Генеральный план 2020 г.



Генеральный план  
2008 г.



Генеральный план  
2020 г.





## Возможные негативные последствия

1. Размещение объектов местного значения на землях лесного фонда (не все земли ЛФ стоят на кадастром учете)
2. Развитие застройки в ООПТ (не все ООПТ стоят на кадастровом учете и не все администрации МО знают об ограничениях ООПТ)
3. Развитие территории без учета всех возможных зон с особыми условиями использования (СЗЗ, охранные зоны и т.д.).
4. Включение в границы населенных пунктов особо ценных сельскохозяйственных угодий (запрещено по закону).
5. Как следствие, возможны проблемы с документацией по планировке территории, ПСД, выбором перспективных территорий под строительство объектов.

Возможны проблемы с проектными решениями в документации по планировке территории, ПСД, выбором перспективных территорий под строительство объектов и как следствие – появление незаконных объектов капитального строительства



# ПРОБЛЕМЫ

- *непонимание  
необходимости  
разработки ДТП*

**сопровождение разработки ДТП,  
введение должности главного архитектора**

- *финансирование*

**стоимость разработки:**

- схемы района – 1,5 - 2 млн. руб.;

- генерального плана:

городского округа - от 2 млн. руб.,

Новочебоксарск - 5 млн.руб., Чебоксары - 25млн.руб.;

городского поселения – 700 тыс. руб. - 1 млн. руб.;

сельского поселения – 500 тыс. руб.

- *привлечение исполнителей  
без соответствующего  
опыта*

**конкурсный отбор,  
установление критериев отбора**



# Предстоит выполнить

Определение  
стоимости  
**2020 год**

- запрос коммерческих предложений
- подготовка обоснования стоимости разработки ДТП
- предусмотреть средства в местном бюджете на 2021 г.

Торги  
**1 квартал 2021 г.**

- разработка технического задания, подготовка конкурсной документации
- определение исполнителя работ

Утверждение ДТП  
**не позднее декабря  
2021 г.**

- подготовка проекта (3 мес.)
- согласование проекта (2 мес.)
- публичные слушания (1 мес.)
- утверждение (1 мес.)

## Основные замечания при подготовке проектов генеральных планов

1. Условные обозначения не соответствуют приказу № 10 (в т.ч. в отношении объектов федерального, регионального и местного значения)

	Объект местного значения	Объект регионального значения	Объект федерального значения
Существующий и строящийся, в том числе находящийся в стадии реконструкции			

2. Не учитываются объекты федерального, республиканского и районного значения, утвержденные в схемах территориального планирования РФ, ЧР и района
3. Не учитываются мероприятия, предусмотренные инвестиционными программами сетевых организаций
4. Отсутствуют предложения по перспективному развитию муниципального образования
5. Не отображаются зоны затопления и подтопления, границы лесничеств
6. Отсутствует графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек



**Проект генерального плана поселения, городского округа  
подлежит согласованию в 2-х месячный срок со дня направления в:**

**ФОИВ – Минэкономразвития России**

- 1) планируется размещение объектов федерального значения;
- 2) предусматривается включение в границы населенных пунктов земель лесного фонда;
- 3) находятся особо охраняемые природные территории федерального значения;
- 4) возможное негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности.

**РОИВ – Кабинет Министров Чувашской Республики**

- 1) планируется размещение объектов регионального значения;
- 2) предусматривается включение в границы населенных пунктов земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

**ОМСУ – муниципальный район**

- 1) планируется размещение объектов местного значения муниципального района;
- 2) находятся особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района.

**ОМСУ, имеющие общую границу**