



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

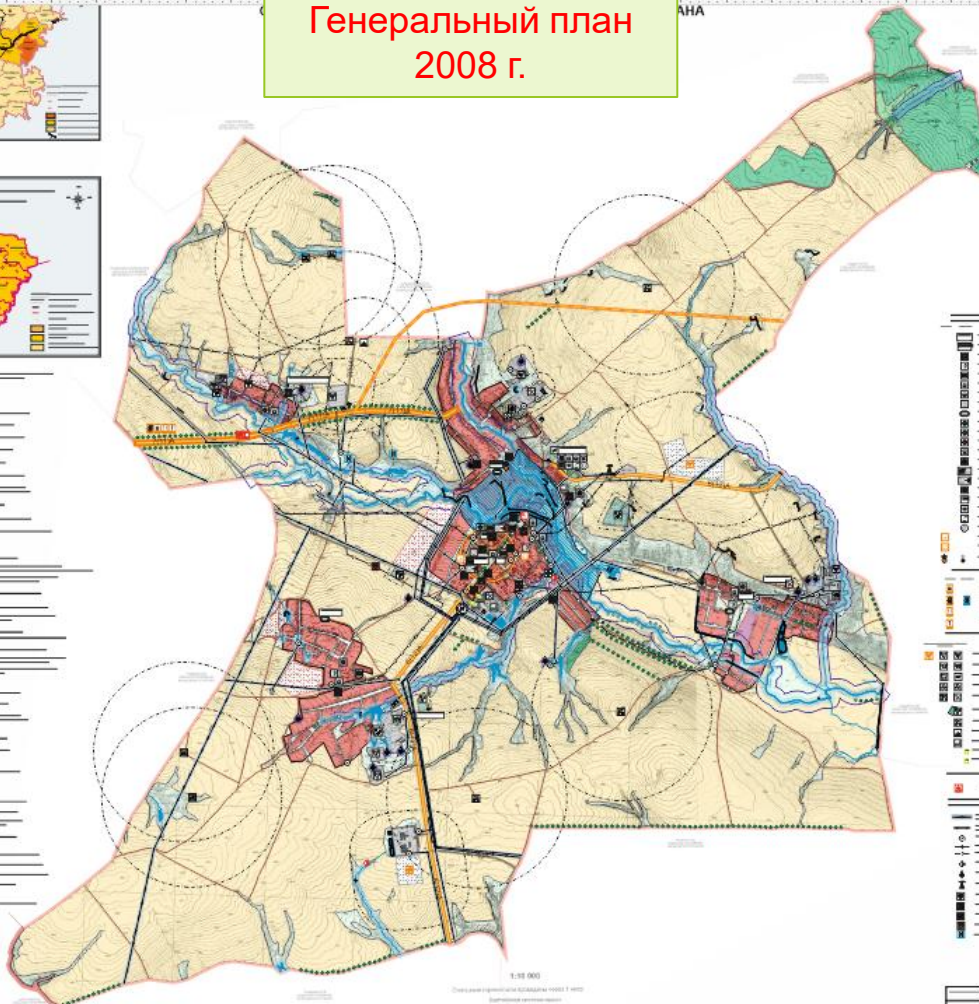
Приказы 2012, 2016 г. №№ 19, 793
(отменены)

Приказ 2018 г. № 10

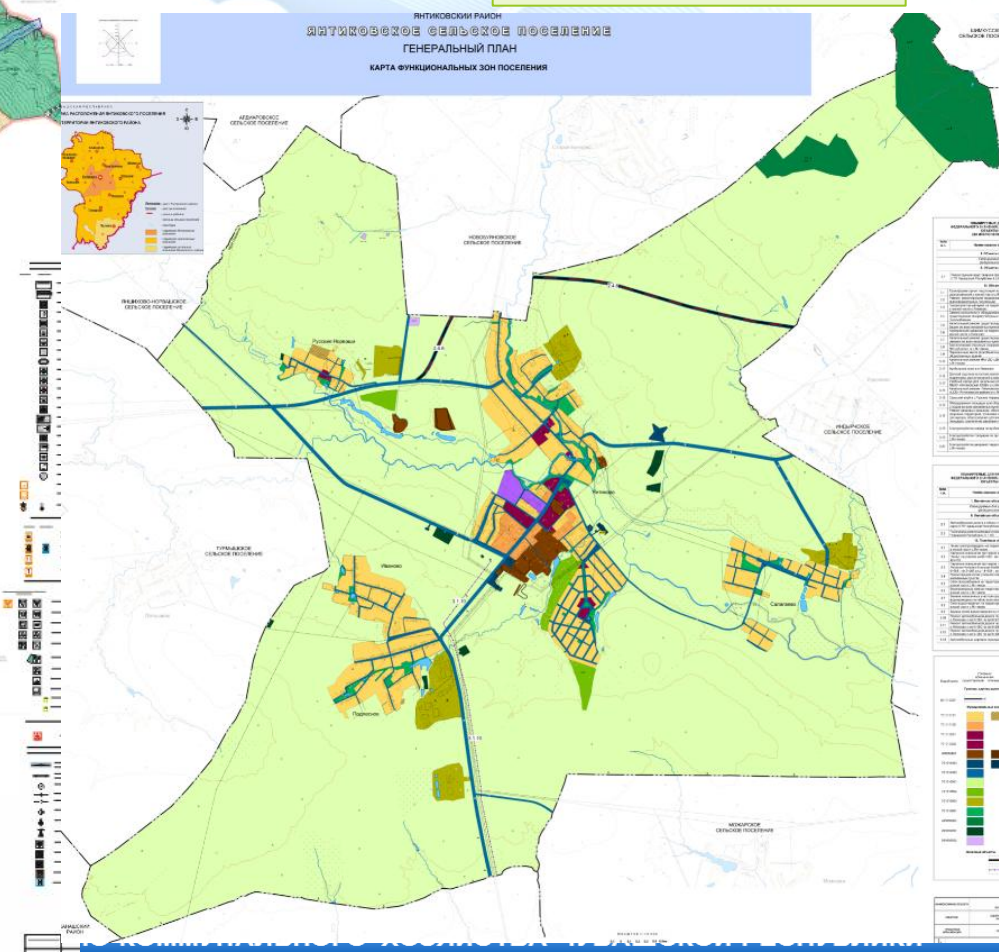
На момент разработки ДТП муниципальных образований 2002 – 2008 гг. отсутствовали требования к отображению объектов на картах ДТП

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							
ОКС здравоохранения			Объект культурно-просветительного назначения				
ОКС социального обеспечения			Объект культурно-досугового (клубного) типа				
ОКС производственного и коммунально-складского назначения			Зрелищная организация				

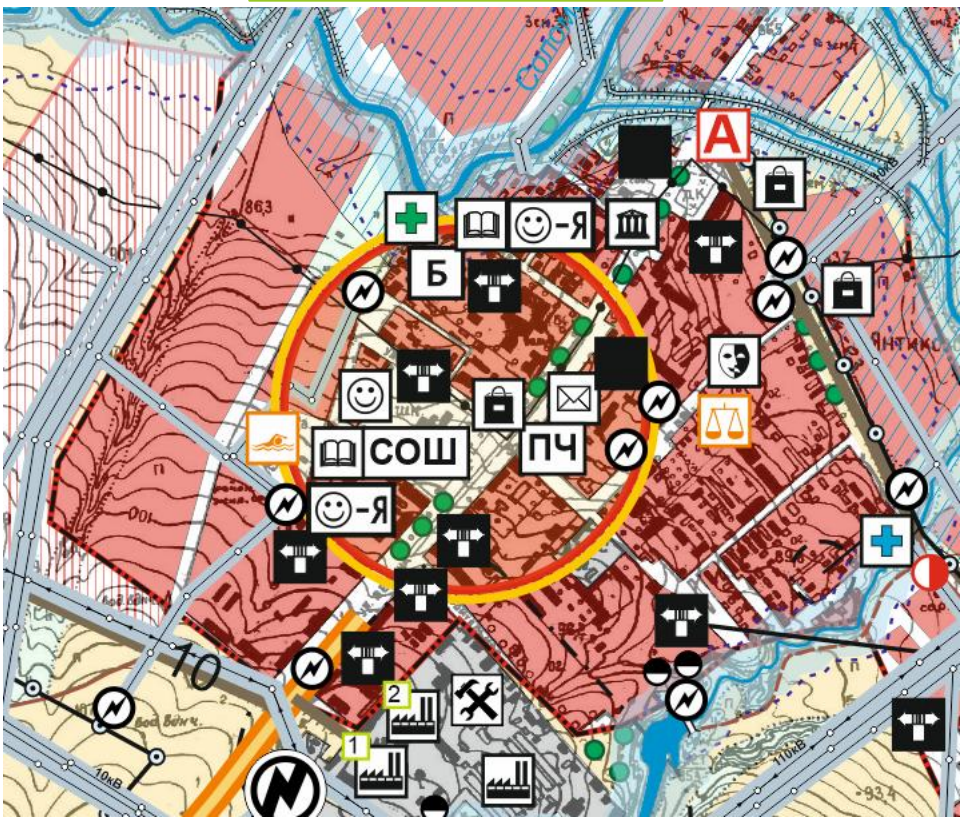
Генеральный план 2008 г.



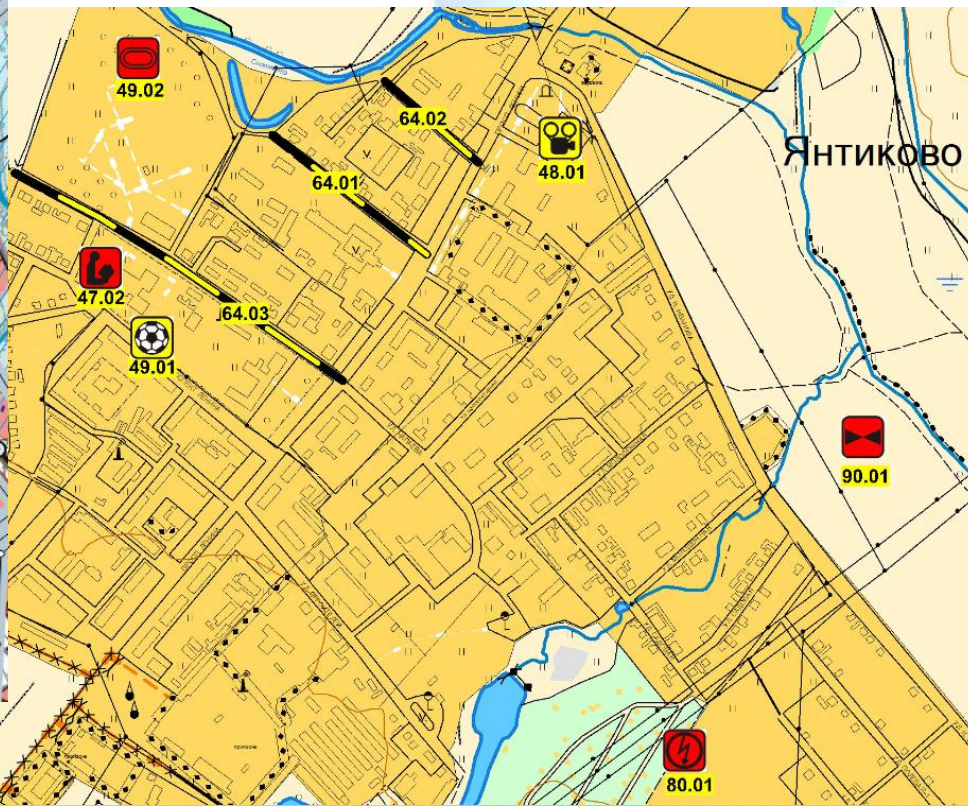
Генеральный план 2020 г.



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