**Отчетная коллегия комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области за 2020 год**

Время и место проведения: 16.02.2021 г. в 10.00 по адресу:

Санкт-Петербург, Суворовский пр., д.67, комн. № 401

Отдел реализации документов территориального планирования, в соответствии с областным законом № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области» и Положением о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, осуществляет следующие полномочия:

- принимает решения о подготовке проектов планировки и проектов межевания территорий;

- осуществляет проверку и утверждает проекты планировки территорий и проекты межевания территорий регионального и местного значения районов, городского округа, поселений;

- принимает решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принимает решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков;

- предоставляет информацию об обоснованности перевода земельных участков, изменения разрешенного вида использования земель, о соответствии (несоответствии) испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным в установленном порядке документам территориального планирования и документации по планировке территории при переводе земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, для принятия Правительством Ленинградской области решения о переводе земель из одной категории в другую в случаях, установленных законодательством;

- осуществляет в пределах полномочий комитета мониторинг разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городского округа.

**Основные документы, которыми руководствуется отдел при осуществлении полномочий:**

Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 20.05.2019 № 227.

Порядок утверждения документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и признании утратившими силу отдельных приказов комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденный приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 02.09.2019 № 58.

Положение о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, утвержденное приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 80 (с изменениями).

Положение о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденное приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 79 (с изменениями).

Приказ Комитета от 12.09.2019 № 61 «Об утверждении типовой формы задания на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории».

Областной закон Ленинградской области от 20.02.2018 № 20-оз «Об отдельных вопросах подготовки и утверждении документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области».

Постановление Правительства Ленинградской области от 25.05.2017 № 173 «Об утверждении Порядка проверки документации по планировке территории органами исполнительной власти Ленинградской области в целях размещения объектов регионального значения».

Порядок проведения согласительного совещания в целях урегулирования разногласий при подготовке документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области, утвержденный приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 26.06.2019 № 36.

Административный регламент предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по принятию решений о подготовке документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности, утвержденный Приказом Комитета от 09.09.2020 № 50.

Административный регламент предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по утверждению документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утвержденный Приказом Комитета от 10.09.2020 № 51.

**В период с 1 января 2020 года по 30 декабря 2020 года Комитетом рассмотрено:**

1) обращений о принятии решений о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории (далее – ППТ и ПМТ) - **284** (в 2019 году 423), из них:

*-* принято решений о подготовке ППТ и ПМТ - **171** (в 2019 году - 134);

- отказано в принятии решений - **113**  (в 2019 году - 289);

2) обращений о рассмотрении материалов проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории по объектам местного значения – **293**  (с учетом их неоднократного рассмотрения), из них:

- утверждено **8** ППТ и ПМТ по размещению объектов регионального значения (в 2019 году - 7);

- утверждено ППТ и ПМТ **57**  (в 2019 году - 38), в том числе:

- территории жилой застройки (многоквартирная, ИЖС) – **16** (в 2019 году - 12);

- линейные объекты газоснабжения – **19** (в 2019 году - 17), в том числе **6** газопроводов, включенных в Программу газификации АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» на 2019-2023 годы;

-прочие (объекты инженерно-транспортной инфраструктуры) - **10** (в 2019 году - 8),

- направлено на доработку – **185**;

3) принято решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – **88** (в 2019 году - 34), отказано в принятии решения – **65** (в 2019 году - 64);

4) принято решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков – **82** (в 2019 году 48), отказано в принятии решения – **128** (в 2019 году 94);

5) рассмотрено ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель – **101** (в 2019 году 133);

6) выдано согласований условий водопользования – **57** (в 2019 году 18).

**При рассмотрении обращений по утверждению документации по планировке территорий Комитетом выявлены следующие основные нарушения и проблемы:**

1. В нарушение требований ст. 41.2 Градостроительного кодекса РФ при разработке документации по планировке территории отсутствуют 4 вида инженерных изысканий (инженерно-геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания, инженерно-экологические изыскания).

Следует отметить, что в соответствии с п. 2 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденных постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 достаточность материалов инженерных изысканий может быть обоснована исключительно при одновременном соблюдении следующих условий:

а) достаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) возможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 5.1.20 СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (далее - СП 47.13330.2016) допускается использование инженерно-топографических планов со сроком давности, как правило, не более двух лет, при условии их актуальности.

Согласно таблице 6.1 СП 47.13330.2016 срок давности используемых результатов инженерно-геологических изысканий на незастроенных (неосвоенных) территориях – 5 лет, на застроенных (освоенных) территориях – 2 года.

Возможность использования фондовых материалов наблюдений и материалов инженерно-гидрометеорологических изысканий прошлых лет без выполнения дополнительных инженерно-гидрометеорологических изысканий определяется с учетом анализа изменений, произошедших в гидрологическом режиме водных объектов (включая режим русловых и пойменных деформаций), климатических условиях и техногенном воздействии. Выявление этих изменений следует осуществлять по результатам рекогносцировочного обследования исследуемой территории, которое выполняется до разработки окончательной программы выполнения инженерных изысканий. Срок давности материалов инженерно-гидрометеорологических изысканий при изучении гидрологического режима водных объектов не должен превышать два года, метеорологического режима территории - пять лет (п. 7.1.8 СП 47.13330.2016).

В соответствии с п. 8.1.7 СП 47.13330.2016 при выполнении инженерно-экологических изысканий возможность использования результатов изысканий прошлых лет (без проведения новых изысканий) устанавливается с учетом их срока давности и произошедших изменений экологической обстановки. Для установления динамики изменения экологической ситуации (состояния окружающей среды) следует использовать материалы инженерно-экологических изысканий прошлых лет и фондовые материалы дистанционного зондирования Земли, полученные с применением различных видов съемок. Согласно таблице 8.1 СП 47.13330.2016 срок давности используемых результатов инженерно-экологических изысканий на незастроенных (неосвоенных территориях) – 1- 10 лет в зависимости от показателя, на застроенных (освоенных) территориях) – 1- 5 лет в зависимости от показателя.

2. В Комитет предоставляется документация по планировке территории не в полном объеме, вместе с тем ст. 42 и 43 Градостроительного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов», установлен исчерпывающий состав и содержание разрабатываемой документации по планировке территории.

3. В представляемой на проверку документации по планировке территории отсутствуют согласования с органами исполнительной власти Правительства ЛО (с комитетом по природным ресурсам Ленинградской области, с комитетом по дорожному хозяйству, с комитетом по культуре Ленинградской области, с комитетом по топливно-энергетическому комплексу и др.), федеральными органами, органами местного самоуправления и др. органами, предусмотренные заданием на подготовку документации по планировке территории.

Следует отметить, что отсутствие таких согласований не позволяет в полной мере оценить проектные решения и является основанием для возврата документации без рассмотрения.

4. Разработка документации по планировке территории выполняется с нарушением положений утвержденных документов территориального планирования – генеральных планов, документов градостроительного зонирования - правил землепользования и застройки, ранее утвержденной документации по планировке территории, требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, градостроительных регламентов, включая регламенты использования территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, в том числе и сведения по сельскохозяйственным угодьям, что является нарушением ч. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ.

5. Разработка документации по планировке территории осуществляется с нарушением показателей обеспеченности территории для размещения многоквартирной жилой застройки, плотности жилого фонда, минимально допустимого уровня обеспеченности объектами социальной инфраструктуры и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов, показателей уровня автомобилизации населения, озеленения территорий общего пользования, минимальной обеспеченности объектами благоустройства придомовой (дворовой) территории, предусмотренных региональными и местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.

6. В представляемой на проверку документации по планировке территории, в нарушение ч. 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ,

отсутствует согласование Главы поселения подтверждающее соответствие планируемого размещения объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Таким образом, своим согласованием Глава поселения должен подтверждать обеспечение планируемого и существующего населения в границах проектирования объектами социальной (школы, сады, медицина), транспортной и коммунальной инфраструктуры.

Особо следует отметить, что возможность обеспечения территории коммунальными услугами необходимо подтверждать сведениями от ресурсоснабжающих организаций, примыкания к существующим дорогам согласием собственника дороги.

7. Подготовка Положения об очередности планируемого развития территории осуществляется без должного обоснования. Рекомендуем предусматривать строительство объектов транспортной и инженерной инфраструктуры опережающими этапами, а строительство социальной инфраструктуры синхронизировать со строительством объектов жилого назначения.

8. Проекты межевания территории поступают крайне низкого качества. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков принимаются разработчиками без учета Правил землепользования и застройки и Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Также вызывает обеспокоенность, что проектами межевании территории зачастую предлагается образование земельных участков, не отвечающих требованиям о рациональном использовании территории, например: формируются участки шириной 5-12 м и длинной до 60 м, предлагается отнесение «чересполосицы» к зеленым зонам, что создает условия для «самозахватов», не соблюдаются установленные градостроительными регламентами максимальные и минимальные размеры земельных участков.

Кроме того, разработчики плохо владеют положениями Земельного кодекса РФ, в том числе в части способов образования земельных участков.

С учетом изложенного, считаем целесообразным рекомендовать разработчикам документации по планировке территории привлекать к подготовке проектов межевания территории кадастровых инженеров.

9. Особо необходимо отметить низкую квалификацию проектных организаций, осуществляющих разработку ППТ и ПМТ.

В ряде случаев материалы ППТ и ПМТ возвращались на доработку до 6 раз, несмотря на подробное изложение замечаний Комитета, направляемых неоднократно в адрес проектной организации по результатам проверки документации по планировке территории.

Органам местного самоуправления следует принимать активное участие подготовке документации по планировке территории. Совместно с подрядчиками прорабатывать наиболее эффективные (целесообразные) варианты планировочных решений, отвечающих задачам перспективного развития поселений.