**Доклад отдела реализации документов территориального**

**планирования на отчетной коллегии**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области**

**«Подведение итогов деятельности за 2022 год и задачи на 2023 год»**

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 по:

- принятие решения о подготовке документации по планировке территории, о подготовке изменений в документацию по планировке территории;

- осуществление проверку документации по планировке территории, изменений в документацию по планировке территории;

- принятие решения об утверждении подготовленной документации по планировке территории, изменений в документацию по планировке территории;

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

- принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.

**Основные документы, которыми руководствуется отдел**

**при осуществлении полномочий:**

* Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».
* Постановление Правительства Ленинградской области от 05.04.2022 № 203 «Об установлении случаев утверждения в Ленинградской области в 2022 и 2023 годах генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний».
* 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, за исключением проектов межевания территории в границах одного элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, документации по планировке территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, документации по планировке территории для размещения линейных объектов в границах одного поселения, городского округа, решения о внесении изменений в такую документацию, решения об отмене такой документации или ее отдельных частей, решения о признании отдельных частей такой документации не подлежащими применению, утвержденный Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24.05.2021 № 52.
* 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».
* Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 12.11.2019 № 74 (с изменениями) «О Порядке представления на проверку документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области».
* 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 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 2022 года по 30 декабря 2022 года**

**Комитетом рассмотрено:**

1.1 Обращений о принятии решений о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории (далее – ППТ и ПМТ), о внесении изменений в решения о подготовке – **129** (в 2021 году – 275), в том числе:

1)принято решений о подготовке ППТ и ПМТ, о внесении изменений в решения о подготовке – **81** (в 2021 году – 184).

2) отказано в принятии решений – **48** (в 2021 году – 91).

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2024 г. в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.2. Обращений о согласовании границ территории проектирования – **63**.

1) согласовано границ территории проектирования – **49**.

2) отказано в согласовании границ территории проектирования – **14**.

1.3. Обращений о разъяснении необходимости или отсутствия необходимости подготовки документации по планировке территории – **58**.

2. Обращений о рассмотрении материалов проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории – **301** (с учетом их неоднократного рассмотрения) (в 2021 году – 227), из них:

1) утверждено:

* ППТ и ПМТ в целях размещения объектов регионального значения – **13** (в 2021 году – 11);
* ППТ и ПМТ в целях размещения объектов местного значения – **85** (в 2021 году – 61), в том числе:

- территории жилой застройки (многоквартирная, ИЖС) – **14** (в 2021 году – 20);

- линейные объекты газоснабжения – 24 (в 2021 году – 21), в том числе 15 газопроводов, включенных в Программу газификации АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» на 2021-2025 годы;

-прочие – **47** (в 2021 году – 20);

2) направлено на доработку – **203** (в 2021 году – 155).

3. Принято решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – **26** (в 2021 году – 12), отказано в принятии решения – 51 (в 2021 году – 26).

4. Принято решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков – **67** (в 2021 году – 58), отказано в принятии решения – 65 (в 2021 – году 72).

5. Выдано согласований условий водопользования – **6** (в 2021 году – 25), отказано в согласовании условий водопользования - 15.

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).

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 Ленинградской области (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 другими 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 Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

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 в подготовке документации по планировке территории. Совместно с подрядчиками прорабатывать наиболее эффективные (целесообразные) варианты планировочных решений, отвечающих задачам перспективного развития поселений.

При рассмотрении обращений по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основной причиной отказа является нарушение требований Положения 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, в том числе предоставление необходимых документов не в полном объеме.

Аналогично, при рассмотрении обращений по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков наиболее часто встречающимся основанием для отказа является отсутствие полного пакета документов, установленного требованиями Положения 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.

**Планы отдела реализации документов территориального планирования на 2023 год**

1. Совершенствование регионального законодательства о градостроительной деятельности в части требований к документации по планировке территории в целях создания на территории комфортной городской среды, обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения и устойчивого развития территорий.
2. Предоставление 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, за исключением проектов межевания территории в границах одного элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, документации по планировке территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, документации по планировке территории для размещения линейных объектов в границах одного поселения, городского округа в электронном виде.