**Доклад отдела реализации документов территориального**

**планирования на отчетной коллегии Комитета градостроительной политики Ленинградской области «Подведение итогов деятельности**

**за 2024 год и задачи на 2025 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 проверки 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:**

* Правила 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112;
* Административный регламент предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по принятию решений о подготовке документации по планировке территории, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 02.09.2024 № 142;
* Административный регламент предоставления Комитетом градостроительной политики Ленинградской области государственной услуги по утверждению документации по планировке территории, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09.09.2024 № 144;
* Типовая форма задания на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, утвержденная приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.01.2025 № 3;
* 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, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или её отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, и о признании утратившим силу пункта 1 приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 02 сентября 2019 года № 58, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24.05.2021 № 52;
* 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».
* Порядок представления на проверку документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 12.11.2019 № 74;
* Порядок проверки документации по планировке территории органами исполнительной власти Ленинградской области в целях размещения объектов регионального значения, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 25.05.2017 № 173;
* 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;
* 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).

**В период с 1 января 2024 года по 31 декабря 2024 года**

**Комитетом рассмотрено:**

Обращений о принятии решения о подготовке документации по планировке территории – **100.**

1) принято решений о подготовке ДПТ – **52**.

2) отказано в принятии решения о подготовке ДПТ – **48**;

1.3. Обращений о разъяснении необходимости или отсутствия необходимости подготовки документации по планировке территории – **25** (в 2023 году – 21), отказано (перенаправлено ОМСУ) в связи с передачей полномочий по утверждению ДПТ –**15** ( в 2023 – 7).

2. Обращений о рассмотрении материалов проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории – **141** (с учетом их неоднократного рассмотрения) (в 2023 году – 280), из них:

1) утверждено:

ППТ и ПМТ в целях размещения объектов регионального значения– **9** (в 2023 году – 19);

ППТ и ПМТ применительно к территории муниципальных образований – **30** (в 2023 году – 26), в том числе:

- территории многоквартирной жилой застройки – **17** (в 2023 году – 15), в том числе на территорию, в отношении которой предусматривается комплексное развитие – **7**;

- территории индивидуальной жилой застройки – **4** (в 2023 году – 4), в том числе на территорию, в отношении которой предусматривается комплексное развитие – **1**;

- прочие – **9** (в 2023 году – 4), в том числе на территорию, в отношении которой предусматривается комплексное развитие – **1**;

2) направлено на доработку – **89** (в 2023 году – 185).

3) отмена ДПТ, признание не подлежащей применению ДПТ – **5** (в 2023 – 5).

5) технические ошибки – **8** (в 2023 – 7).

3. Подготовлено заключений по материалам концепций, эскизов, документации по планировке территории для рассмотрения на заседании Градостроительного совета Ленинградской области – **30** (в 2023 – 55).

4. Согласование материалов документации по планировке территории, предусматривающих размещение объектов федерального значения: согласовано – **8** (в 2023 – 3), отказано в согласовании – **7** (в 2023 – 4).

5. Принято решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – **35** (в 2023 году – 49), отказано в принятии решения – **46** (в 2023 году – 72).

6. Принято решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков – **116** (в 2023 году – 94), отказано в принятии решения – **65** (в 2023 году – 94).

7. Выдано согласований условий водопользования – **0** (в 2023 году – 11), отказано в согласовании условий водопользования – **78** (в 2023 году – 33).

8. Рассмотрено обращений по иным вопросам – **280** (в 2023 – 468).

9. Проведено заседаний рабочей группы Комитета градостроительной политики Ленинградской области по вопросам проверки и утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в документацию по планировке территории и её отмены – **6** (в 2023 – 12), рассмотрено вопросов – **8** (в 2023 – 21).

**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 инженерные изыскания (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 отсутствует согласование с уполномоченными органами, установленными Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 02.02.2024 № 112.

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, 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.

7. Подготовка Положения об очередности планируемого развития территории осуществляется без должного обоснования. Следует 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.

**Предоставление разрешений на отклонение от предельных**

**параметров разрешенного строительства, реконструкции**

**объектов капитального строительства и**

**принятие решения о предоставлении разрешений**

**на условно разрешенный вид использования земельных участков**

При рассмотрении обращений по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков 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, а именно:

- границы Земельного участка не установлены или не уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (за исключением случаев обращения с заявлением о получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на основании решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с пунктом 10.1 статьи 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации, а также образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории);

- несоответствие запрашиваемого условно разрешенного вида использования Земельного участка или Объекта градостроительному регламенту, установленному правилами землепользования и застройки применительно к территории, на которой находится земельный участок и(или) Объект

- несоответствие представленных документов требованиям Положения;

- несоответствие запрашиваемого условно разрешенного вида использования Земельного участка или Объекта положениям утвержденной документации по планировке территории.

**Аналогично, при рассмотрении обращений по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства наиболее часто встречающимся основанием для отказа является несоответствие требованиям Положения о предоставлении Комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденного приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 79, а именно:**

- отсутствие обстоятельств, указанных в частях 1, 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- параметры, в отношении которых испрашивается Отклонение, не установлены в градостроительном регламенте;

- границы Земельного участка не установлены или не уточнены в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

- несоответствие представленных документов требованиям Положения.