



**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

248000, г. Калуга, пл. Старый Торг, 5

Тел./факс: +7 (4842) 57-83-38

E-mail: kada@adm.kaluga.ru

[http://www.admoblkaluga.ru/sub/upr\\_architecture](http://www.admoblkaluga.ru/sub/upr_architecture)

от 21.03.2012 № ОС-16/1-12/03

**Главе Администрации  
городского округа  
«Город Обнинск»**

**А.А. Авдееву**

**Уважаемый Александр Александрович!**

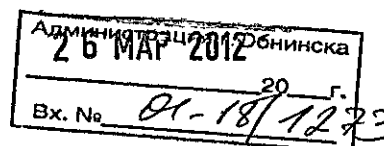
Специалистами контрольно-экспертного отдела управления архитектуры и градостроительства Калужской области 29 февраля 2011 года проведена проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности Администрацией муниципального образования городского округа «Город Обнинск».

В соответствии с частью 3 статьи 8.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации направляю Вам Акт проверки от № 09 - 02/12.

**Приложение: на 9 л. в 1 экз.**

**Начальник управления**

**О.Н. Стрекозин**



**А К Т № 09 - 02/12**  
**проверки градостроительной деятельности**  
**администрации городского округа «Город Обнинск»**

г. Обнинск

29 февраля 2012 г.

**Присутствовали:**

**От управления архитектуры и градостроительства Калужской области:**

**Селин К.Е.** - главный специалист контрольно-экспертного отдела;

**Ерёмина Э.И.** - главный специалист контрольно-экспертного отдела;

**От администрации городского округа «Город Обнинск»:**

**Козлов А.П.** - заместитель главы Администрации города Обнинск, по вопросам архитектуры и градостроительства.

**Литвинова Ю.Н.** -заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства, заместитель главного архитектора города.

**Авилов О.Е.** -заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства, заместитель главного архитектора города.

**Казинкина Т.А.** - гл. специалист Управления архитектуры и градостроительства;

**Радович А.С.** - вед. специалист Управления архитектуры и градостроительства.

**Проверяемые вопросы:**

---

1. Устранение замечаний, сделанных в ходе предыдущих проверок;
2. Проекты планировки и межевания территории, проекты корректировки этих документов, нормативно-правовые акты по их утверждению;
3. Разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, градостроительные планы земельных участков, документы по их утверждению.
4. Ведение на территории муниципального образования городского округа «Город Обнинск» информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).
5. Строительство здания крытого рынка совмещённого с автовокзалом (документы на земельный участок, градостроительный план, заключение экспертизы, разрешение на строительство);
6. Строительство и ввод в эксплуатацию промышленных объектов на территории городского округа «Город Обнинск» за 2010-2011 годы.

**В ходе проверки установлено:**

**1. По первому вопросу:**

**Выполнение требований предписания №02/1-01/11:**

1. **Выполнено.** Замечания по оформлению контрольного экземпляра правил землепользования и застройки устранены.

2. **Не выполнено.** (Отобразить на картах правил землепользования и застройки границы зон с особым использованием территорий, границы зон объектов культурного наследия.)

3. **Не выполнено.** (Привести схемы градостроительного зонирования правил землепользования и застройки в соответствии с положением о территориальном планировании утверждённого генерального плана городской округ «Город Обнинск», требованиям технических регламентов и результатов публичных слушаний.)

**Выполнение требований предписания №05/1-02/11:**

1. **Не выполнено.** (Привести в соответствие генеральный план Городского округа и Правила землепользования и застройки в части устранения выявленных замечаний.)

2. **Не выполнено.** (Внести изменения в утвержденные генеральный план и правила землепользования и застройки в части их несоответствия градостроительного зонирования промзоны «Мишково»).

3. **Снято.** (В части городских лесов разработать лесоустroительные регламенты.) Письмо Администрации города Обнинска от 01.12.2011 № 01-18/2379, письмо министерства природных ресурсов Калужской области от 18.03.2011 №819-11.

4. **Снято.** (Внести изменения в градостроительный план земельного участка №RU40302000-58/10 для строительства стеклотарного завода в соответствии с Инструкцией по оформлению градостроительных планов (приказ Минрегионразвития от 11.08.2006 №93). Письмо Администрации города Обнинска от 01.12.2011 № 01-18/2379, Письмо от филиала ОАО «РЖД» Московская железная дорога от 06.09.2011 №29/3127.

**Генеральный план**

Администрацией города на 29.02.2012 проведена следующая работа по проекту изменений (корректировке) Генерального плана МО «Город Обнинск» Калужской области.

В соответствии с муниципальным контрактом № 13-48/10 от 19 июля 2010 ООО НПИ «ЭНКО» разрабатывает проект изменений (корректировке) Генерального плана МО «Город Обнинск» Калужской области. Управлением архитектуры и градостроительства ведется работа по контролю и согласованию данной градостроительной документации.

В ноябре 2010 проектировщиками были представлены материалы по 2 этапу Проекта, материалы были рассмотрены Администрацией и службами города. В январе 2011 было публичное рассмотрение концепции генплана в Доме ученых.

Замечания и предложения были направлены разработчику проекта корректировки Генерального плана МО «Город Обнинск» - ООО НПИ «ЭНКО».

26 апреля 2011 было проведено заседание Градостроительного Совета МО «Город Обнинск» по рассмотрению 2 этапа проекта генерального плана города, после замечаний марта 2011. Согласно решению Градостроительного Совета проект направлен на доработку.

В начале июня Управлением архитектуры и градостроительства были проведены встречи проектировщиков с Главами и главными архитекторами прилегающих муниципальных районов (Жуковский, Малоярославецкий, Боровский) по вопросу согласования расширения городской черты г. Обнинска в рамках проекта изменений (корректировке) Генерального плана МО «Город Обнинск» Калужской области. В результате проектировщики получили материалы для разработки схемы перспективного расширения городской черты г. Обнинска.

10 сентября проект изменений (корректировке) Генерального плана МО «Город Обнинск» Калужской области был представлен на заседании президиума Совета при Губернаторе Калужской области по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье -гражданам России», по итогам которого принято решение о расширении городской черты города Обнинска за счет территорий Малоярославецкого, Жуковского и Боровского муниципальных районов согласно проекту внесения изменений (корректировка) генерального плана МО «Город Обнинск».

26.12.2011 и 16.01.2012 были проведены повторные рабочие совещания с Главами и главными архитекторами прилегающих муниципальных районов (Жуковский, Малоярославецкий, Боровский) по вопросу согласования расширения городской черты г. Обнинска.

На сегодняшний день предложение по перспективному расширению границы города согласно проекту изменений генерального плана МО «Город Обнинск» согласовано с муниципальным образованием МР «Боровский район», МР «Малоярославецкий район», МР «Жуковский район».

Процедуру согласования проекта изменений Генерального плана МО «Город Обнинск» Калужской области планируется начать Во II квартале 2012 года.

Администрацией муниципального образования «Город Обнинск» выявлена техническая ошибка в генеральном плане «Город Обнинск». Зону, обозначенную на схеме генерального плана муниципального образования «Город Обнинск» «Охрана окружающей среды. Инженерная подготовка территории» как «буферная зона», следует понимать как «зона с особыми условиями использования территории». Для её устранения в генеральном плане муниципального образования «Город Обнинск», утвержденным решением Обнинского городского Собрания № 01-44 от 04.06.2007. внесены соответствующие изменения в постановление Администрации города от 31.03.2010 № 409-п (постановление Администрации города от 27.02.2012 № 237-п).

### **Правила землепользования и застройки**

Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города оформлен контрольный экземпляр Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск», утвержденных решением Обнинского городского Собрания № 12.03.2007 от 01-40.

Подготовлена Таблица учета предложений внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» (в ред. решения Обнинского городского Собрания от 20.11.2007 № 02-50, от 17.09.2008 № 02-63, от 29.05.2009 № 03-75, от 21.12.2010 № 02-16). Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» будет осуществляться в порядке, предусмотренном ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.

## **2. По второму вопросу:**

Администрацией города на 29.02.2012 проведена следующая работа по подготовке проектов планировок и принятию решения о развитии застроенных территорий:

1) разработана и утверждена концепция развития застроенной территории п. Мирный на 2011-2017 годы (Постановление от 23.08.2011 № 1265-п «Об утверждении проекта «Концепция развития застроенной территории п. Мирный на 2011-2017 годы»);

2) постановлением Администрации города № 658-п от 05.05.2011 создана рабочая группа по подготовке муниципальной адресной программы «Развитие застроенной территории на 2011-2017 годы»;

3) решением Обнинского городского Собрания № 04-25 от 18 октября 2011 утверждена Муниципальная адресная программа «Развитие застроенной территории поселка Мирный на 2011-2017 годы»;

4) постановлением Администрации города от 07.11.2011 № 1691-п на основании утвержденной программы принято решение о развитии застроенной территории поселка Мирный;

5) постановлением Администрации города от 11.11.2011 № 1757-п принято решение об организации и проведении, аукциона на право заключить договор о развитии территории;

6) аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории был назначен на 20.12.2011;

7) извещение о проведении, аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, было опубликовано в газете «Обнинский Вестник» № 79(561) от 15.11.2011 и размещено на сайтах [www.admobninsk.ru](http://www.admobninsk.ru) и [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru);

8) Аукцион признан не состоявшимся в связи с отсутствием заявителей;

9) на Градостроительном Совете МО «Город Обнинск» от 09.02.2012 рассмотрены внесения изменений в проект «Концепция развития застроенной территории п. Мирный на 2011-2012 годы» (протокол утвержден постановлением Администрации города от 10.02.2012 №135-п);

На сегодняшний день в связи с внесенными изменениями в Концепцию планируется внесение изменений в Муниципальную адресную программу «Развитие застроенной территории поселка Мирный на 2011-2017 годы» и корректируется конкурсная документация. После корректировки всей документации планируется повторное проведение аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

### **3. По третьему вопросу:**

За 2011 год Управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Обнинск» были выданы:

- 94 разрешения на строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов, линейных объектов, торговых комплексов, реконструкцию складских и производственных помещений;

- 48 разрешений на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов, офисно - делового центра, линейных объектов, административно-бытовых и производственных корпусов;

- 115 градостроительных планов земельных участков.

Была проведена выборочная проверка разрешений на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, градостроительные планы земельных участков, документы по их утверждению за 2011 год, а так же сроков их выдачи.

В соответствии с п. 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления обращения заявителя осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его.

В ходе проверки были выявлены факты не соблюдения указанных сроков при выдаче разрешительной документации:

#### **3.1 Градостроительные планы земельных участков.**

Количество градостроительных планов, срок выдачи которых, от момента подачи заявки превышает допустимый более чем на семь дней – 33.

По информации, предоставленной специалистами управления архитектуры и градостроительства города Обнинска, высокий (29 %) процент не выдачи в срок градостроительных планов земельных участков сложился из-за того, что на момент подачи заявления заявители предоставляли не полный пакет документов, необходимый для выдачи градостроительного плана земельного участка. Управлением архитектуры и градостроительства заявителям направлялись промежуточные ответы о предоставлении недостающих документов, а не отказы по формальному признаку. Заявки оставались на дальнейшее рассмотрение в Управлении архитектуры и градостроительства до предоставления необходимых документов. При выдаче градостроительных планов земельных участков в формы вписывались даты первоначальных заявок.

#### **3.2 Разрешения на строительство.**

Количество разрешений на строительство срок выдачи, которых, от момента подачи заявки, превышает допустимый более чем на семь дней – 2.

#### **3.3 Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию.**

Количество разрешений на ввод объекта в эксплуатацию срок выдачи, которых, от момента подачи заявки, превышает допустимый более чем на семь дней – 1.

#### 4. По четвертому вопросу:

В 2011 году Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Обнинска (УАИГ) были выполнены следующие работы по ведению ИСОГД:

1. Выделено и подготовлено отдельное специальное, защищенное помещение - серверная комната УАИГ (ул. Победы, д.22) для установки оборудования серверного хранилища данных ИСОГД и канала связи с ГБУ «Центр «Кадастр» г. Калуга.

2. Произведена закупка, модернизация, настройка оборудования и программного обеспечения для обеспечения возможности создания и работы ИСОГД.

3. Проведена комплексная инвентаризация топографического архива Управления архитектуры и градостроительства, выполнены работы по созданию графической растровой топографической основы - сканирование, обработка и укладка в системе координат топографических планшетов масштаба 1:500 - электронное растровое поле.

4. Начались работы по векторизации основных тематических слоев Муниципальной геоинформационной системы.

5. В первую очередь планируется оцифровка адресного слоя, слоя городских инженерных коммуникаций и земельных участков города. В качестве программной платформы выбрана программа GeoMedia Pro компании InterGraph. В качестве СУБД - система управления базами данных Oracle 11g.

6. Совместно с ГБУ «Центр «Кадастр» была разработана концепция интеграции муниципальной ИСОГД с Региональным комплексом ИСОГД Калужской области. Локальная вычислительная сеть управления архитектуры и градостроительства подключена к ЛВС ГБУ «Центр «Кадастр» (см. Схема 1). Ведется совместное наполнение БД ИСОГД, выверка градостроительных документов и адресного реестра. Переданы необходимые градостроительные документы (ПЗЗ и Генеральный план муниципального образования «Город Обнинск»), подлежащие размещению в ИСОГД.

7. Подготовлена и находится на согласовании нормативная документация по порядку ведения муниципальной ИСОГД:

Положение «О порядке ведения Автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО «Город Обнинск» в качестве муниципальной подсистемы «Регионального комплекса обеспечения градостроительной деятельности Калужской области»;

Положение «О ведении адресного реестра и адресного плана МО «Город Обнинск» в качестве дополнительного раздела Автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО «Город Обнинск»;

Положение «Порядок предоставления материалов инженерных изысканий из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и требования к материалам (отчетам), выполняемым по результатам инженерных работ на территории муниципального образования «Город Обнинск»; Электронное растровое поле - электронная топооснова уже используется сотрудниками Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Обнинска для разработки нового Генерального плана города и документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

### **Использование ИСОГД**

В сфере земельно-имущественных отношений электронное растровое поле М1:500 используется при оказании услуг, связанных с предоставлением земельных участков.

В сфере городского благоустройства электронное растровое поле М1:500 используется муниципальным предприятием «Городское хозяйство».

Предоставлен доступ сотрудникам Управления архитектуры и градостроительства к БД ИСОГД Калужской области.

### **5. По пятому вопросу:**

На строительство здания торгового центра включающего в себя помещения автостанции города Обнинска имеются документы:

на земельный участок,  
градостроительный план земельного участка,  
заключение экспертизы,  
разрешение на строительство,  
соглашение на реализацию инвестиционного проекта.

Необходимо отметить:

Предоставление земельного участка для строительства торгового центра, а впоследствии планируемое размещение в здании торгового центра помещений автостанции города Обнинска, осуществлялось без разработки проекта планировки территории. Это может осложнить ситуацию с движением автомобильного транспорта в районе железнодорожного и авто вокзалов.

Градостроительный план земельного участка №40270404030092 75-08 от 06.10.2008, в частности чертёж для земельного участка выполнен с нарушениями требований инструкции по оформлению градостроительного плана земельного участка.

Непосредственная близость здания торгового центра от железнодорожного вокзала и объектов инфраструктуры железной дороги увеличивает вероятность возникновения чрезвычайных ситуаций.

Следует так же отметить, что решение о размещении в здании торгового центра, помещений автостанции города Обнинска (доп. соглашение от 28.08.2011 к договору №1 от 03.09.2007 по реализации инвестиционного проекта) было принято после выдачи разрешения на строительство (19.06.2009 №РУ 40302000-29) торгового центра (градостроительного плана, проекта, государственной экспертизы).



## **6. По шестому вопросу:**

В ходе выборочной проверки документов на строительство и ввод в эксплуатацию промышленных объектов на территории городского округа «Город Обнинск» за 2010-2011 годы фактов нарушения градостроительного законодательства не установлено.

### **Выводы и предложения:**

1. Принять меры по безотлагательному устранению оставшихся нарушений, указанных в предписаниях и актах проверки (от 26.01.2011 № 02-01.11, от 16-17.02.2011 № 05-02.11).
2. Для обеспечения устойчивого градостроительного развития территории в районе железнодорожного и автовокзалов рекомендуется принять решение о развитии соответствующей застроенной территории с разработкой проекта планировки.
3. Строго в соответствии с требованиями законодательства соблюдать сроки по подготовке градостроительных документов (разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, градостроительные планы земельных участков) а также документов по их утверждению.
4. До ввода в эксплуатацию на территории муниципального образования городского округа «Город Обнинск» автоматизированной ИСОГД организовать ведение ИСОГД в соответствии с требованиями законодательства на бумажных носителях.
5. Внести необходимые изменения и исправления в проект торгового центра и градостроительный план земельного участка, связанные с устранением вышеуказанных замечаний и размещением на его территории помещений автостанции города Обнинска, после чего повторно направить проект на государственную экспертизу.
6. Рекомендуется разработать проекты планировки территорий (промышленных зон), предназначенных для размещения промышленных предприятий

При проведении очередной проверки специалистами управления архитектуры и градостроительства Калужской области будут повторно проверены (первичные документы) на соблюдение сроков по выдаче градостроительной документации.

Считаем недостаточным количество специалистов (1 человек) для внедрения и ведения ИСОГД, с совмещением функций системного администратора и сопровождения прикладных задач. На этапе внедрения системы для уменьшения затрат и повышения эффективности рекомендуем использовать специалистов профильных организаций, при эксплуатации предлагается минимальная численность группы сопровождения ИСОГД не менее двух специалистов.

Рекомендуется выделить в управлении архитектуры и градостроительства города Обнинска отдельную группу специалистов по сопровождению разработки генерального плана и правил землепользования и застройки, проектов планировки территорий.

Для информирования населения о текущем использовании и развитии территории муниципального образования городского округа «Город Обнинск» рекомендуем разместить на сайте Администрации городского округа «Город Обнинск» материалы действующей редакции генерального плана и правил землепользования и застройки городского округа «Город Обнинск».

В срок до 15 апреля 2012 года сообщить в управление архитектуры и градостроительства о принятых и планируемых мерах по устранению нарушений и замечаний.

Главный специалист контрольно-экспертного отдела

Главный специалист контрольно-экспертного отдела



К.Е. Селин



Э.И. Ерёмкина