

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе и
качеству образования

_____ И. А. Долгова

16 апреля 2025 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДИСЦИПЛИНЫ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Направление подготовки:	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Профиль подготовки:	Геоинформационные системы в землеустройстве и кадастрах
Квалификация:	бакалавр
Форма обучения:	очно-заочная, заочная
Год начала подготовки:	2025

Самара
2025

1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА, СООТНЕСЁННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения профессиональной компетенции	Результаты обучения по дисциплинам и практикам	Вид аттестации и оценочных средств
ПК-7 Способность анализировать, составлять и применять градостроительные планы земельных участков, схемы на кадастровом плане территории, документацию по планировке территории, также документацию для выполнения кадастровых и землеустроительных работ в соответствии с требованиями законодательства	ПК-7. И-1. Демонстрирует знания в области территориального планирования	ПК-7. И-1. 3-1 Знает виды документов территориального планирования и градостроительного зонирования	Текущий контроль: устный опрос, доклады, решение практических заданий. Промежуточная аттестация: фонд оценочных средств
		ПК-7. И-1. 3-2 Знает состав, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории	
		ПК-7. И-1. У-1 Умеет анализировать документы территориального планирования и градостроительного зонирования	
		ПК-7. И-1. У-2 Умеет вести поиск документов территориального планирования и градостроительного зонирования в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования	
		ПК-7. И-2. В-1 Владеет навыками сбора исходно-разрешительной документации по планировке территории	

2. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

2.1. Вопросы для подготовки к семинарским/практическим занятиям

Тема 1. Введение в дисциплину «Комплексное развитие территорий»

1. Какие задачи решает дисциплина «Комплексное развитие территорий» в контексте устойчивого развития?
2. Дайте определение «градостроительная деятельность» согласно Градостроительному кодексу РФ.
3. Объясните, почему устойчивое развитие территорий является ключевым принципом современного градостроительства.
4. Дайте определение «комплексное развитие территорий» согласно Градостроительному кодексу РФ.
5. Какие нормативные правовые акты регулируют комплексное развитие территорий в РФ?
6. Приведите примеры успешных проектов комплексного развития в российских городах.

Тема 2. Территориальное планирование. Градостроительное зонирование

1. Перечислите виды функциональных зон, устанавливаемых документами территориального планирования.
2. Какие документы территориального планирования обязательны для разработки в субъектах РФ?
3. Какие документы утверждают границы функциональных зон на территории муниципального образования?
4. Объясните, как программы комплексного развития инфраструктуры согласуются с документами территориального планирования.
5. Сформулируйте отличия между территориальным планированием и градостроительным зонированием.
6. Какие требования предъявляются к разработке правил землепользования и застройки?
7. Какие параметры определяют допустимые виды использования земель в жилых зонах?
8. Что такое территориальная зона? Приведите примеры территориальных зон согласно Правилам землепользования и застройки г.о. Самара.
9. Дайте определение термина «градостроительный регламент». Что входит в его структуру?
10. Дайте определение «коммунальная инфраструктура» и ее роль в территориальном планировании.
11. Как влияет зонирование на кадастровую стоимость земельных участков?
12. Приведите примеры судебных споров, связанных с изменением функционального назначения зон.
13. Объясните, как социальная инфраструктура учитывается в программах комплексного развития.

Тема 3. Планировка территории

1. Какие виды документации по планировке территории предусмотрены Градостроительным кодексом РФ?
2. Перечислите обязательные элементы проекта планировки территории.
3. Объясните, как проект межевания территории связан с проектом планировки.

4. Какие требования предъявляются к размещению объектов транспортной инфраструктуры в проекте планировки?
5. Сформулируйте отличия между проектом планировки и проектом межевания.
6. Перечислите этапы общественных слушаний при утверждении проектов планировки.
7. Какие документы необходимы для разработки проекта межевания территории?
8. Дайте определение «красные линии» и их юридическое значение.
9. Объясните, как параметры застройки (этажность, плотность) определяются в проекте планировки.
10. Перечислите последствия отклонения от утвержденного проекта планировки территории.
11. Как проект межевания используется для формирования системы землепользования в элемента планировочной структуры?
12. Назовите нормативы, регулирующие минимальные размеры земельных участков в проекте межевания.
13. Приведите примеры ошибок в проектах планировки, ведущих к судебным спорам.
14. Объясните, как проект планировки территории согласуется с экологическими требованиями.
15. Какие органы власти утверждают проекты планировки и межевания?

Тема 4. Комплексное развитие территории

1. Что понимается под комплексным развитием территории согласно Градостроительному кодексу РФ?
2. Перечислите цели комплексного развития территорий в контексте урбанизации.
3. Объясните, как виды комплексного развития отличаются по масштабу и характеру работ.
4. Какие документы регламентируют порядок принятия решения о комплексном развитии территории?
5. Перечислите условия заключения договора о комплексном развитии территории.
6. Сформулируйте отличия между комплексным развитием и редевелопментом.
7. Какие права имеют правообладатели при комплексном развитии территории по инициативе муниципалитета?
8. Перечислите этапы реализации решения о комплексном развитии территории.
9. Объясните, как финансирование комплексного развития осуществляется за счет бюджетных и внебюджетных источников.
10. Какие гарантии предусмотрены для инвесторов в рамках договора о комплексном развитии?
11. Перечислите основания отказа в заключении договора о комплексном развитии территории.
12. Дайте определение «редевелопмент» и его особенности в российском законодательстве.
13. Приведите примеры территорий, где комплексное развитие проводилось с участием частных инвесторов.
14. Как комплексное развитие территории связано с обеспечением жилищных прав граждан?

Критерии оценки работы на семинарском/практическом занятии

Критерии	Максимальное количество баллов за занятие
Устный опрос, коллоквиум, фокус-группа	
Основные теоретические положения по вопросу раскрыты. Имеются элементы обоснования выводов. Имеются элементы систематизации информации, факты применения профессиональной терминологии. Очевидно использование источников рекомендованной литературы.	5 баллов

2.2. Темы докладов

1. Эволюция концепции устойчивого развития в градостроительной практике России и зарубежных стран.
2. Роль комплексного развития территорий в обеспечении баланса между экологическими, социальными и экономическими интересами.
3. Сравнительный анализ устойчивого и комплексного развития: пересечения и различия.
4. Правовые основы комплексного развития территорий в РФ: анализ нормативно-правовой базы.
5. Роль местного самоуправления в реализации комплексного развития муниципальных образований.
6. Риски и вызовы при реализации комплексного развития: ошибки прошлого и современные решения.
7. Интеграция цифровых технологий в стратегии комплексного развития территорий.
8. Анализ эффективности документов территориального планирования в крупных городах России.
9. Проблемы и перспективы формирования функциональных зон в условиях растущей урбанизации.
10. Влияние транспортной инфраструктуры на зонирование и развитие городских территорий.
11. Роль программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры в повышении качества жизни.
12. Противоречия между правилами землепользования и застройки и реальными потребностями населения.
13. Экологические аспекты градостроительного зонирования: защита особо охраняемых территорий.
14. Сравнительный анализ зонирования в мегаполисах и малых городах.
15. Влияние зонирования на кадастровую стоимость земель: примеры судебных споров.
16. Особенности разработки проектов планировки территорий исторических поселений.
17. Роль проекта межевания в предотвращении споров о границах земельных участков.
18. Современные требования к документации по планировке территории.
19. Использование ГИС-технологий в подготовке проектов планировки и межевания территорий.
20. Общественное участие в процессе утверждения проектов планировки: практика и проблемы.
21. Юридические ошибки в проектах межевания и их последствия для правообладателей.

22. Комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей: анализ законодательства и практики.
23. Сравнительный анализ механизмов редевелопмента и комплексного развития в России и ЕС.
24. Финансирование комплексного развития: бюджетные средства, частные инвестиции, государственно-частное партнерство.
25. Правовые гарантии для инвесторов в рамках договоров о комплексном развитии территорий.
26. Влияние комплексного развития на социальную инфраструктуру: примеры улучшения доступности образования и здравоохранения.
27. Комплексное развитие территорий в условиях климатических изменений: адаптация городской среды.

Шкала и критерии оценки доклада

Критерии	Показатели	Баллы
1. Новизна реферированного текста	- актуальность проблемы и темы; - новизна и самостоятельность в постановке проблемы, в формулировании нового аспекта выбранной для анализа проблемы; - наличие авторской позиции, самостоятельность суждений.	Макс. - 20 баллов
2. Степень раскрытия сущности проблемы	- соответствие плана теме реферата (доклада); - соответствие содержания теме и плану; - полнота и глубина раскрытия основных понятий; - обоснованность способов и методов работы с материалом; - умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал; - умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы.	Макс. - 30 баллов
3. Обоснованность выбора источников	- круг, полнота использования литературных источников по теме; - привлечение новейших работ (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).	Макс. - 20 баллов
4. Соблюдение требований к оформлению	- правильное оформление ссылок на используемую литературу; - грамотность и культура изложения; - владение терминологией и понятийным аппаратом; - соблюдение требований к объему работы; - культура оформления: выделение абзацев; - использование информационных технологий.	Макс. - 15 баллов
5. Изложение	- отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей; - отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых; - литературный стиль.	Макс. - 15 баллов

Доклад оценивается по 100 балльной шкале, баллы переводятся в оценки успеваемости следующим образом:

- 86 – 100 баллов – «отлично»;
- 71 – 85 баллов – «хорошо»;
- 51 – 70 баллов – «удовлетворительно»;
- менее 50 баллов – «неудовлетворительно».

2.3. Практические задания

1. На основе правил землепользования и застройки конкретного муниципального образования определите допустимые параметры застройки для двух соседних территориальных зон (например, жилая и общественная). Укажите возможные противоречия между требованиями и практикой использования.

2. Смоделируйте проект межевания территории с использованием любого ПО с описанием границ, площадей, разрешенным использованием, способами образования земельных участков.

3. Используя программное обеспечение, создайте карту зонирования для выбранной территории. Учитывайте разные типы назначения (жилая, коммерческая, промышленная и т.д.). Подготовьте пояснительную записку к карте.

4. Выберите два кейса реализации комплексного развития (редевелопмент и новое строительство). Сравните их по масштабу, финансированию, социальным и экологическим последствиям. Сформулируйте выводы о преимуществах каждого подхода.

5. Составьте проект договора о комплексном развитии территории для гипотетического проекта. Укажите обязанности сторон, сроки реализации, механизмы контроля.

6. Изучите проект планировки территории из открытых источников (например, сайт Администрации г.о. Самара). Оцените соответствие документа требованиям Градостроительного кодекса РФ: наличие красных линий, параметров застройки, инженерных сетей.

7. Изучите проект межевания территории из открытых источников (например, сайт Администрации г.о. Самара). Оцените соответствие документа требованиям Градостроительного кодекса РФ. С помощью публичной кадастровой карты сделайте вывод о проведенных кадастровых работах по такому проекту межевания территории.

8. На примере любого муниципального образования изучите наличие разработанных и утвержденных программ комплексного развития коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры. Составьте таблицы со сравнительной характеристикой (наличие/отсутствие программы, реквизиты решения об утверждении программы, сроки реализации, текущие результаты программы и т.д.).

Шкала оценки (перевод баллов в оценку)

- **90–100 баллов – Отлично** (работа выполнена безупречно, соответствует всем критериям)
- **70–89 баллов – Хорошо** (незначительные недочеты, не влияющие на общий результат)
- **50–69 баллов – Удовлетворительно** (есть ошибки, но задача решена в целом верно)
- **Менее 50 баллов – Неудовлетворительно** (критические ошибки, несоответствие требованиям)

3. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

3.1. Банк контрольных заданий (с указанием компетенции)

БЛОК 1 – ПРОВЕРКА ЗНАНИЙ

Выбрать ОДИН правильный ответ

1.1. (ПК-7. И-1. З-1) К какой стадии градостроительного проектирования относится проект схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации?

- А. проект планировки территории
- Б. территориальное планирование
- В. генеральный план
- Г. градостроительное зонирование

1.2. (ПК-7. И-1. З-1) Какие зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан?

- А. жилые;
- Б. общественно-деловые;
- В. производственные;
- Г. рекреационные.

Выбрать ВСЕ правильные ответы (больше одного)

1.3. (ПК-7. И-1. З-2) Видами документации по планировке территории являются:

- А. проект межевания территории;
- Б. проект планировки территории;
- В. генеральный план поселения;
- Г. схема территориального планирования.

1.4. (ПК-7. И-1. З-2) К видам комплексного развития территории относятся:

- А. комплексное развитие территории жилой застройки;
- Б. комплексное развитие территории нежилкой застройки;
- В. комплексное развитие незастроенной территории;
- Г. комплексное развитие территории по инициативе правообладателей.

БЛОК 2 – ПРОВЕРКА УМЕНИЙ

Выберите правильный ответ

2.1. (ПК-7. И-1. У-1) Вам предоставлен фрагмент документа градостроительного зонирования города М. Проанализируйте его и определите, какой объект не может быть размещен в пределах территории, обозначенной как «рекреационная зона (Р-1)».

Выдержка из документа:

- Рекреационная зона (Р-1) предназначена для размещения объектов отдыха и оздоровления населения, включая парки, скверы, стадионы и пляжи.

- Допускается строительство небольших объектов общественного питания площадью не более 100 кв. м, если они связаны с обслуживанием рекреационных территорий.
- Разрешается размещение спортивных сооружений открытого типа (например, теннисные корты, футбольные поля).
- Запрещается размещение жилых домов, производственных объектов, а также объектов торговли площадью более 150 кв. м.

Какой из перечисленных объектов не может быть размещен в зоне Р-1?

- А. Спортивный комплекс с открытым футбольным полем и трибунами.
- Б. Кафе площадью 80 кв. м, предназначенное для обслуживания посетителей парка.
- В. Многоквартирный жилой дом высотой 9 этажей.
- Г. Парковая зона с детской игровой площадкой и пешеходными дорожками.

2.2. (ПК-7. И-1. У-1) Вам предоставлен фрагмент документа территориального планирования района города К. Проанализируйте его и определите, какой параметр застройки нарушает градостроительный регламент для зоны общественно-деловой застройки (ОД-3).

Выдержка из документа:

- Зона ОД-3 предназначена для размещения объектов делового, коммерческого и общественного назначения.
- Максимальная этажность зданий в зоне ОД-3 составляет 7 этажей.
- Минимальный отступ здания от красной линии улицы — 5 метров.
- Обязательное наличие наземной парковки из расчета 1 машино-место на каждые 100 кв. м общей площади здания.

Какой из перечисленных параметров проекта застройки нарушает градостроительный регламент для зоны ОД-3?

Варианты ответа:

- А. Этажность здания — 6 этажей.
- Б. Отступ здания от красной линии улицы — 4 метра.
- В. Площадь наземной парковки рассчитана из соотношения 1 машино-место на 100 кв. м общей площади здания.
- Г. В здании предусмотрено размещение офисных помещений и кафе.

Прочитайте текст и установите соответствие

2.3. (ПК-7. И-1. У-2) Постановлением Самарской городской думы от 26.04.2001 № 61 утверждены Правила землепользования и застройки городского округа Самара. Соотнести индексы и названия территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования городского округа Самара Правил землепользования и застройки городского округа Самара.

Индекс территориальной зоны		Название территориальной зоны	
А	Ц-1	1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Б	Ж-4	2	Многофункциональная зона в границах исторического поселения
В	Р-3	3	Зона природных ландшафтов
Г	ПК-2	4	Зона предприятий и складов III класса вредности

2.4. (ПК-7. И-1. У-2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки определяется в правилах землепользования и застройки муниципального образования.

Соотнесите территориальную зону согласно Правилам землепользования и застройки г. о. Самара с максимальным процентом застройки в границах земельного участка в случае его использования с разрешенным использованием «деловое управление» (код ВРИ 4.1).

К каждой позиции, данной в левом столбце, подберите соответствующую позицию из правого столбца:

Индекс территориальной зоны		Максимальный процент застройки	
А	Ц-1	1	100
Б	Ж-4	2	80
В	Ж-1	3	60
Г		4	40

БЛОК 3 – ПРОВЕРКА НАВЫКОВ

3.1. (ПКБ-7. И-2. В-1) Прочитайте текст и напишите развернутый обоснованный ответ.

В рамках градостроительной деятельности устанавливаются в том числе красные линии. Дайте развернутое определение понятию «красные линии».

3.2. (ПКБ-7. И-2. В-1) Определите минимальный размер земельного участка в квадратных метрах с видом разрешенного использования «ведение садоводства», расположенного в указанной территориальной зоне Ж-1 на территории г.о. Самара. Укажите, каким правовым актом Вы руководствовались при определении указанного параметра.

3.2. Методические рекомендации к процедуре оценивания

Оценка результатов обучения по дисциплине, характеризующих сформированность компетенции, проводится в процессе промежуточной аттестации студентов посредством контрольного задания. При этом процедура должна включать последовательность действий, описанную ниже.

1. Подготовительные действия включают:

- предоставление студентам контрольных заданий, а также, если это предусмотрено заданием, необходимых приложений (формы документов, справочники и т. п.);

- фиксацию времени получения задания студентом.

2. Контрольные действия включают:

- контроль соблюдения студентами дисциплинарных требований, установленных Положением о промежуточной аттестации обучающихся и контрольным заданием (при наличии);

- контроль соблюдения студентами регламента времени на выполнение задания.

3. Оценочные действия включают:

- восприятие результатов выполнения студентом контрольного задания, представленных в устной, письменной или иной форме, установленной заданием;
- оценка проводится по каждому блоку контрольного задания по 100-балльной шкале;
- подведение итогов оценки сформированности компетенции и результатов обучения по дисциплине с использованием формулы оценки результата промежуточной аттестации и шкалы интерпретации результата промежуточной аттестации.

Оценка результата промежуточной аттестации выполняется с использованием формулы:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{3}$$

где P_i – оценка каждого блока контрольного задания, в баллах

Шкала интерпретации результата промежуточной аттестации (сформированности компетенций и результатов обучения по дисциплине)

Результат промежуточной аттестации (Р)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
0–36	Не сформирована.	неудовлетворительн о (не зачтено)	F (не зачтено)
«Безусловно неудовлетворительно»: контрольное задание выполнено менее, чем на 50%, преимущественная часть результатов выполнения задания содержит грубые ошибки, характер которых указывает на отсутствие у обучающегося знаний, умений и навыков по дисциплине, необходимых и достаточных для решения профессиональных задач, соответствующих этапу формирования компетенции.			
37–49	Уровень владения компетенцией недостаточен для её формирования в результате обучения по дисциплине.	неудовлетворительн о (не зачтено)	FX (не зачтено)
«Условно неудовлетворительно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, значительная часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на недостаточный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, необходимыми для решения профессиональных задач, соответствующих компетенции.			
50–59	Уровень владения компетенцией посредственен для её формирования в результате обучения по дисциплине.	удовлетворительно (зачтено)	E (зачтено)
«Посредственно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, большая часть			

Результат промежуточной аттестации (Р)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
60–69	Уровень владения компетенцией удовлетворителен для её формирования в результате обучения по дисциплине.	удовлетворительно (зачтено)	D (зачтено)
«Удовлетворительно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 60%, меньшая часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
70–89	Уровень владения компетенцией преимущественно высокий для её формирования в результате обучения по дисциплине.	хорошо (зачтено)	C (зачтено)
«Хорошо»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 80%, результаты выполнения задания содержат несколько незначительных ошибок и технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые и ситуативные профессиональные задачи.			
90–94	Уровень владения компетенцией высокий для её формирования в результате обучения по дисциплине.	отлично (зачтено)	B (зачтено)
«Отлично»: контрольное задание выполнено в полном объёме, результаты выполнения задания содержат одну–две незначительные ошибки, несколько технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося эффективно решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности.			
95–100	Уровень владения компетенцией превосходный для её формирования в	отлично (зачтено)	A (зачтено)

Результат промежуточной аттестации (Р)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
	результате обучения по дисциплине.		
«Превосходно»: контрольное задание выполнено в полном объёме, результаты выполнения задания не содержат ошибок и технических погрешностей, указывают на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, позволяют сделать вывод о готовности обучающегося эффективно решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности, и о способности разрабатывать новые решения.			

3.3. Ключи к контрольным заданиям (к ФОСам)

Вопрос	Ответ
1.1	Б
1.2	Б
1.3	А, Б
1.4	А, Б, В, Г
2.1	В
2.2	Б
2.3	А2 В1 В3 Г4
2.4	А1 В2 В3
3.1	Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.
3.2	300 Правила землепользования и застройки городского округа Самара