

*В. В. Маркова<sup>1\*</sup>, М. А. Губанищева<sup>1</sup>*

## **Процедура внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки**

<sup>1</sup>Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,  
Российская Федерация  
\*e-mail: vika.markova.99@mail.ru

**Аннотация.** В данной статье рассмотрена процедура внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки. Авторами рассмотрены понятия генерального плана и правил землепользования и застройки, проанализирована процедура внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки, в том числе на примере г. Томска.

**Ключевые слова:** генеральный план, правила землепользования и застройки, территориальная зона, градостроительный регламент

*V. V. Markova<sup>1\*</sup>, M. A. Gubanischeva<sup>1</sup>*

## **Procedure for making changes to the master plan and rules of land use and development**

<sup>1</sup>Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation  
\*e-mail: vika.markova.99@mail.ru@mail.ru

**Abstract.** This article discusses the procedure for amending the master plan and the rules for land use and development. The authors considered the concepts of the master plan and the rules for land use and development, analyzed the procedure for making changes to the master plan and the rules for land use and development, including the example of the city of Tomsk.

**Keywords:** master plan, rules of land use and development, territorial zone, urban planning regulations

### ***Введение***

Такая процедура как внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки довольно актуальна, так как часто мы сталкиваемся с такими конфликтами, когда встают вопросы строительства автомагистрали или крупных строительных объектов вблизи жилой застройки или природных объектов и другие. Решение всегда в балансе – в устойчивом развитии территорий. То есть цель такой процедуры заключается в том, чтобы обеспечить безопасные и комфортные условия для людей, снизить негативные воздействия на экосистемы и рациональное использование природных ресурсов с заботой о благополучии следующих поколений.

Под генеральным планом понимается проектный документ, на основании которого осуществляются планировка, застройка, реконструкция и иные виды градостроительного освоения территорий. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), в свою очередь, представляют собой документ градостроитель-

ного зонирования, которым устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты.

На первый взгляд кажется, что генеральный план и ПЗЗ – идентичные документы, но это не так. Генеральный план определяет границы поселения, его зонирование и размещение различных объектов в будущем. Но в генеральном плане нет никаких градостроительных регламентов, он не регулирует градостроительный процесс. Генеральный план скорее носит описательный характер, в то время как ПЗЗ – регламентирующий.

### *Результаты*

Подготовка и порядок внесения изменений в такие нормативно-правовые документы как генеральный план и ПЗЗ регламентируются ст. 24 и ст. 33 Градостроительного кодекса РФ соответственно [1]. Рассмотрим процедуру внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ, в том числе на примере города Томска [2].

Процедура внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ примерно одинакова для всех регионов России и является довольно продолжительной (рис. 1). Для начала подается заявление на корректировку действующей документации.

К заявлению прилагается два вида документации: первый вид документации обосновывает позицию заявителя, а второй вид зависит от причины корректировки ПЗЗ. В целях получения согласования для внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ, необходимо предоставить определенный пакет документов.



Рис.1. Краткая дорожная карта по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки

Положительным результатом рассмотрения заявления является решение главы муниципального образования об учете предложения о внесении изменений в генеральный план или ПЗЗ. Срок рассмотрения документа регламентируется внутренними правилами муниципалитета. После этого документы сначала направляют в комиссию по застройке и землепользованию, постоянно работающую при муниципалитете, а затем – главе муниципального образования.

Полученное положительное решение главы муниципального образования об учете предложения о внесении изменений в генеральный план или ПЗЗ не означает немедленного внесения изменений в данные документы, а лишь дает возможность начать проектирование.

На основании поступивших заявлений изготавливаются проекты о внесении изменений в генеральный план и ПЗЗ, которые подлежат размещению на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Проекты о внесении изменений в генеральный план и ПЗЗ, все поступившие по ним предложения и замечания подлежат рассмотрению на собрании участников публичных слушаний. По результатам публичных слушаний оформляются протокол, который отображает все внесенные предложения и замечания, а также заключение комиссии с выводами о целесообразности принятия поступивших предложений или об отказе каждого из них и прикреплении замечания.

Окончательные изменения в генеральном плане происходят после утверждения Советом депутатов муниципального образования, а в ПЗЗ – после выпуска постановления главы муниципального образования.

В качестве примера рассмотрим определенную территорию, находящуюся на территории города Томска, ограниченной улицами: пр. Комсомольский, ул. Пушкина, ул. Льва Толстого, проектируемым пр. Новаторов, в границах которой предусмотрено внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ [3]. На (рис. 2) представлена существующая ситуация касемо рассматриваемой территории, а также проектное предложение по внесению изменений в ПЗЗ.

Внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ обусловлено необходимостью размещения объекта капитального строительства «Детские дошкольные учреждения». В связи с этим необходимо внести изменения, чтобы обеспечить устойчивое развитие территории, в части создания возможности строительства и дальнейшей эксплуатации объектов капитального строительства общественно-жилого назначения, это и будет являться основной целью для внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ.

Так, градостроительное обоснование изменения зонирования генерального плана и ПЗЗ муниципального образования «Город Томск» с зоны объектов общественно-жилого назначения (ОЖ) на зону смешанной жилой и обслуживающей зоны в исторических районах (ОЖИ) в границах земельных участков и с зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (Т-4) на зону общественно-жилого назначения (ОЖ) в границах земельных участков и незастроенной территории вдоль планируемого пр. Новаторов в городе Томске.



Рис.2. Предложение по внесению изменений в ПЗЗ, существующая ситуация и проектное предложение

В настоящее время в отношении данных земельных участков установлены функциональная зона – общественно-жилая; территориальные зоны – смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических районах (ОЖИ), зона общественно-жилого назначения (ОЖ), что не позволяет объективно использовать территорию, и не соответствует планам по застройке микрорайона.

Важным документом является градостроительное обоснование, где прописывается весь перечень документов по внесению изменений в генеральный план и ПЗЗ.

Изменения в генеральном плане (в карте функциональных зон) последуют следующие (рис.3):

- изменение части зоны инженерной и транспортной инфраструктур на общественно-жилую зону в отношении земельных участков и с незастроенной территорией вдоль планируемой магистральной улицы (пр. Новаторов) в городе Томске.



Рис.3. Фрагменты схем генерального плана и транспортной инфраструктуры

Изменения в ПЗЗ (в карте градостроительного зонирования), предлагаются следующее:

– с зоны объектов общественно-жилого назначения (ОЖ) на зону смешанной жилой и обслуживающей зоны в исторических районах (ОЖИ) в границах двух земельных участков;

– с зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (Т-4) на зону общественно-жилого назначения (ОЖ) в границах земельных участков и 60 незастроенной территории (неразграниченный земельный участок) вдоль планируемого пр. Новаторов в городе Томске.

Так как вносятся изменения в описание местоположения границ функциональных и территориальных зон, то обеспечивается подготовка описания местоположения для внесения сведений в реестр границ, то есть данное описание передается в Росреестр, что является окончательным этапом в порядке внесения изменений в генеральный план и ПЗЗ.

### *Заключение*

Таким образом, внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ является актуальным и необходимым процессом, который обеспечивает рациональное использование территории и развитие городской среды. Современные города постоянно меняются и развиваются, и внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ является механизмом, позволяющим более эффективно управлять этим процессом.

Прежде всего, изменение генерального плана позволяет определить стратегические направления развития города на длительный срок. В генеральном плане прописывается размещение жилых и общественных объектов, транспортных коммуникаций, зон зеленых насаждений и других элементов городской инфраструктуры. В случае изменений в экономической, демографической или иной сфере, внесение изменений в генеральный план позволяет адаптировать городское пространство к новым условиям и потребностям.

Также внесение изменений в ПЗЗ позволяет лучше регулировать процесс строительства и использования земельных участков. Например, изменение правил может включать ужесточение требований к энергоэффективности зданий, предписывать использование определенных технологий строительства, проложения инженерных сетей и др. Это способствует созданию экологически устойчивых городов и повышению качества жизни жителей.

Кроме того, внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ может решать и более специфические задачи. Например, позволять развивать новые виды деятельности, такие как туризм или индустриальная экономика. Также, изменения могут предусматривать строительство новых инфраструктурных объектов, таких как аэропорт или городской парк, что способствует развитию города и улучшению качества жизни его жителей.

В целом, внесение изменений в генеральный план и ПЗЗ является актуальным и необходимым процессом, который позволяет городам адаптироваться к изменяющимся условиям и обеспечивает их устойчивое развитие.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс.
2. Об утверждении плана реализации генерального плана муниципального образования «Город Томск» [Электронный ресурс] : постановление от 10.03.2009 № 163. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
3. Материалы Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Город Томск» [Электронный ресурс] // Администрация г. Томска. – URL: <https://admin.tomsk.ru/pgs/2ro>.

© В. В. Маркова, М. А. Губаницева, 2024