

| | Генплан | Правила землепользования и застройки ПЗЗ |
|--------------------|---|---|
| <p>Определение</p> | <p>Генеральный план города - главный градостроительный документ территориального планирования, определяет стратегические направления развития на перспективу.</p> <p>На основании генплана осуществляется планировка, застройка, градостроительное освоение территории.</p> <p>Задача генплана – сделать город удобным для проживания при размещении жилых, промышленных, общественных, социальных объектов, рекреационных территорий, объектов транспортной инфраструктуры.</p> <p>Цель генплана – обеспечение устойчивого развития и определение функционального назначения каждой территории/зоны города.</p> <p>Что должно быть в генплане:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определены границы города, - запрограммировано развитие улично-дорожной сети, - установлены функциональные зоны (общественные, жилые, производственные, рекреационные, сельскохозяйственные, транспортные, зоны специализированного назначения). <p>Сроки реализации генерального плана составляют несколько десятилетий. Последний генплан города Н.Новгорода принят на 20 лет, с 2010г. до 2030г.</p> <p>Генплан – не догма, он подвержен постоянным изменениям в зависимости от необходимости развития той или иной территории по предложениям властей, застройщиков, землепользователей.</p> <p>Изначально генпланом 2010г. предусматривалось:</p> <ul style="list-style-type: none"> - увеличение доли жилых территорий с 15% до 18% - уменьшение доли пром/территорий с 12% до 8% - увеличение доли рекреационных территорий с 32% до 38% за счет освоения неблагоустроенных участков. <p>Положения генплана, которые не реализованы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Вынос промышленных предприятий за пределы городской черты. 2) Создание новых рекреационных территорий. <p>По факту «неблагоустроенные» участки выгоднее застраивать, чем создавать в них рекреационные зоны.</p> <p>В редких случаях гражданам удается «отвоевать» от застройки неосвоенные участки и убедить власти сделать их официальными озелененными территориями (сквер Славиной, Волжская пойма). Но эти изменения основаны на энтузиазме граждан, а не на действиях властей.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Исключение прохождения через город транзитного транспорта. <p>Намечаемая трасса Восточного обхода, противоречит принципам, заложенным в генплане, поскольку напрямую выходит на Нижневолжскую набережную и заводит транзитный транспорт непосредственно в центр города.</p> | <p>Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) — документ градостроительного зонирования, который принимается в соответствии с генеральным планом и в его развитие. В отличие от генплана, именно в ПЗЗ прописаны правила - что можно или нельзя строить на каждой определенной территории.</p> <p>ПЗЗ устанавливают:</p> <ul style="list-style-type: none"> - систему регулирования землепользования и застройки, - деление города на территориальные зоны, - градостроительные регламенты для каждой зоны. <p>Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков.</p> <p>Цель ПЗЗ – создать правовые условия для планировки и застройки территории, т.е. правила использования земельных участков и осуществления строительства.</p> <p>Градостроительный регламент устанавливает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, 2) предельные размеры земельных участков, 3) предельные параметры разрешенного строительства, 4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. <p>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основные - вспомогательные - условно-разрешенные. <p>Основной и вспомогательные виды – то, что можно строить на участках без дополнительных согласований.</p> <p>Вспомогательный вид разрешенного использования – это дополнительный вид по отношению к основным и условно-разрешенным видам использования.</p> <p>Условно-разрешенный вид использования участка – особый вид, который требует получения разрешения на строительство объекта по усложненной процедуре через проведение общественных обсуждений.</p> <p>ПЗЗ определяет вопросы, выносимые на публичные слушания (общественные обсуждения):</p> <ul style="list-style-type: none"> - генеральный план, - правила землепользования и застройки, - проекты планировки и проекты межевания, - предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земли или объекта кап/строительства, - предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| Кем и когда принят | Генплан Н.Новгорода разработан столичными архитекторами НИиПИ генплана Москвы, принят городской думой Н.Новгорода 17.03.2010г. Постановлением №22. | ПЗЗ Н.Новгорода утверждены Приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018г. №07-01-06/22 |
| Зонирование | <p>Генплан устанавливает функциональные зоны.</p> <p>Названия функциональных зон:</p> <p>О - центральные общественно-деловые и коммерческие зоны</p> <p>Осп – общественные специализированные зоны (исторические, лечебные, учебные спортивные торговые административные)</p> <p>Ж- жилые зоны (индивидуальные, смешанные, многоквартирные, исторические)</p> <p>ПК – производственно-коммунальные зоны</p> <p>Р – природно-рекреационные зоны (парки, скверы, бульвары, набережные, зоны озелененных террас, особо охраняемых природных территорий, коллективных садов и пр.)</p> <p>С- зоны специализированного назначения (кладбища, мемориальные парки, озеленения спец назначения, зона очистных сооружений, водозаборов и пр.)</p> <p>СХ – сельскохозяйственные зоны</p> <p>Т- зоны транспорта и улично-дорожной сети.</p> <p>Названия рекреационных зон:</p> <p>РИ (зона охраняемых природных ландшафтов центрального исторического района),</p> <p>Р-1 (зона особо охраняемых природных территорий),</p> <p>Р-2 (зона рекреационно-ландшафтных территорий со средними нагрузками),</p> <p>Р-3 (зона природных территорий с высокими рекреационными нагрузками),</p> <p>Р-3с (зона скверов и бульваров),</p> <p>Р-3п (зона парков),</p> <p>Р-3н (зона набережных),</p> <p>Р-3т (зона озелененных террас),</p> <p>Р-4 (зона коллективных садов и дачных участков),</p> <p>Р-5 (зона природного ландшафта – резерв рекреационного и градостроительного развития).</p> <p>Все названия функциональных зон можно посмотреть на графической схеме по ссылке. https://нижнийновгород.рф/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Materialy-generalnogo-plana-goroda-Nizhnego-Novgoroda</p> <p>Подробнее – названия зон в нашем приложении.</p> | <p>ПЗЗ устанавливают территориальные зоны.</p> <p>Территориальные зоны ПЗЗ должны соответствовать функциональным зонам генплана.</p> <p><u>На примере рекреационных зон:</u></p> <p><u>если в соответствии с генпланом на земельных участках установлены функциональные зоны</u></p> <p><u>РИ, Р-1, Р-2, Р-3, Р-3с, Р-3п, Р-3н, Р-3т, Р-4, Р-4, Р-5,</u></p> <p><u>то в ПЗЗ на данных земельных участках должны быть установлены аналогичные территориальные зоны</u></p> <p><u>ТРИ, ТР-1, ТР-2, ТР-3, ТР-3с, ТР-3п, ТР-3н, ТР-3т, ТР-4, ТР-5.</u></p> <p>Отметим, что недавно Приказом областного градостроительного министерства от 12.04.21г. № 07-01-06/39 в ПЗЗ внесли еще одну территориальную рекреационную зону ТР-к.</p> <p>https://нижнийновгород.рф/uploads/editor/a0/7b/07-01-06-39_21.pdf</p> <p>Территориальная зона ТР-к (зона рекреационных внутриквартальных территорий) сделана «для улучшения качества озеленения и благоустройства придомовых территорий».</p> <p>При этом в генплане аналогичной функциональной зоны почему-то не предусмотрено.</p> |
| Где опубликована текстовая часть | На сайте администрации города выложены текстовые материалы принятого в 2010г. генплана с последними изменениями на дату 19.11.14г. (когда у города были градостроительные полномочия по внесению изменений в генплан) | На сайте администрации города в разделе « Правила землепользования и застройки» выложена первая редакция ПЗЗ от 30.03.18г., утвержденная Приказом областного Департамента градостроительной деятельности №07-01-06/22 https://нижнийновгород.рф/Gorod/Napravleniya- |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>https://нижнийновгород.пф/upload/getODA/document8516.html</p> <p>Остальные изменения генплана с 2015 года (после отъема у города полномочий и передачи их на региональный уровень) утверждаются постановлением регионального правительства, которое подписывает губернатор Нижегородской области.</p> <p>Актуальной версии генплана со всеми внесенными изменениями смены зонирования с 2015 по настоящее время, соединенного в единый документ, на сайтах органов власти (администрации города, городской думы, областного правительства) нет.</p> | <p>raboty/Gradostroitelstvo/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki</p> <p>https://нижнийновгород.пф/uploads/magic/ru-RU/Document-0-270-src-1548194247.788.pdf</p> <p>За 4 года в ПЗЗ было внесено множество изменений.</p> <p>Например, в прошлом году Приказом от 29.06.21г. №07-01-06/108 были приняты очередные изменения текстовой части ПЗЗ, которые фактически сделали документ в новой редакции https://нижнийновгород.пф/uploads/editor/c9/f2/07-01-06-108.pdf</p> <p>Однако на сайтах органов власти нет полной редакции со всеми изменениями, сведенными в единый документ.</p> |
| <p>Где опубликована графическая часть</p> | <p>На сайте областного министерства градостроительства на портале ГИСОГД https://gisogdno.ru/ выложены актуальные графические материалы зонирования генерального плана Н.Новгорода.</p> <p>Плюсы –действующее на сегодняшний день функциональное зонирование территории.</p> <p>Минус – невозможно определить когда происходили изменения, какая зона на какую менялась.</p> | <p>На сайте областного министерства градостроительства на портале ГИСОГД https://gisogdno.ru/ выложены актуальные графические материалы зонирования ПЗЗ Н.Новгорода.</p> <p>Плюсы –действующее на сегодняшний день территориальное зонирование территории.</p> <p>Минус – невозможно определить когда происходили изменения, какая зона на какую менялась и на основании каких документов .</p> |
| <p>Внесение изменений</p> | <p>Вносить изменения в генплан городские власти начали через год после принятия. Первые изменения по 97 участкам были проведены решением городской думы №80 от 21.06.11г. А первой территорией, в которой сменили зонирование, оказался Почаинский овраг, где зону рекреации сделали зоной застройки.</p> <p>https://нижнийновгород.пф/upload/getODA/document9653.html</p> <p>К настоящему времени в генплан внесены сотни изменений. Все изменения зонирования выложены на сайте городской администрации. По ссылке можно увидеть каждую территорию, где проводилось изменение, предварительные материалы, графику, итоги публичных слушаний (общественных обсуждений), принятые официальные документы.</p> <p>https://нижнийновгород.пф/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Vnesenie-izmeneniy-v-generalnyy-plan</p> <p>Но генплана с изменениями, сведенными в единый документ, нет. Все изменения, вносимые в генплан с момента принятия по настоящее время, выложены в таблице самостоятельными документами.</p> | <p>На сайте областного министерства градостроительства можно найти все Приказы о внесении изменений в ПЗЗ (и текстовые и графические - когда и на основании каких документов проходили изменения). Сортировка документов по годам.</p> <p>При поиске нужной информации придется перебирать вручную все города Нижегородской агломерации, за все годы, поскольку единого документа ПЗЗ на областном сайте нет.</p> <p>http://mingrad-no.ru/normativno-pravovye-akty/ob-utverzhdenii-izmenenij-v-pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/</p> <p>На сайте городской администрации также выложены все изменения в ПЗЗ. Но документы придется искать слепым поиском в разделе: «проект внесения изменений в правила землепользования и застройки». Принятые графические и текстовые изменения ПЗЗ сортированы по датам принятия и выложены в единую общую таблицу. Поэтому чтобы найти интересующую территорию, придется вручную перебирать все документы приказов.</p> <p>https://нижнийновгород.пф/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Proekt-vneseniya-izmeneniy-v-Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki</p> |

Проблема

Генплан и ПЗЗ, выложенные сначала в первоначальной редакции, а затем в виде отдельных изменений, не сведенные в единый документ, нарушают право граждан на информацию. У нижегородцев – пользователей сайтов региональных и муниципальных органов власти - нет возможности использовать полные актуальные градостроительные документы.

Как жителям повлиять на корректировку генплана и ПЗЗ?

Следить за изменениями, вносимыми в генплан и ПЗЗ, можно по протоколам областной комиссии по землепользованию, публично вывешиваемым на сайте областного градостроительного министерства по итогам проведенных заседаний.

<http://mingrad-no.ru/komissiya-po-voprosam-zemlepolzovaniya-i-zastrojki/>

<http://mingrad-no.ru/zasedaniya-komissii-po-voprosam-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-nizhegorodskoj-oblasti/>

Из протоколов комиссии можно получить информацию:

- о намечаемых изменениях зонирования генплана и ПЗЗ, когда рассматриваются территории до общественных обсуждений,
- о принятых решениях, когда подводятся итоги проведенных обсуждений и даются рекомендации по вопросам.

http://mingrad-no.ru/wp-content/uploads/2022/06/protokol_97.pdf

Чтобы не пропустить общественные обсуждения нужно следить за анонсами назначаемых общественных обсуждений, которые публикуются на сайте мэрии.

В дальнейшем принимать участие в дистанционных обсуждениях, направлять замечания и предложения.

<https://нижнийновгород.рф/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Publichnye-slushaniya/Obshchestvennye-obsuzhdeniya-2022>

После общественных обсуждений комиссия по землепользованию подводит итоги и принимает рекомендации: поддержать или отклонить рассматриваемые изменения.

Чем отличаются публичные слушания от общественных обсуждений?

До пандемии обсуждение градостроительных вопросов в Н.Новгороде проходило в форме очного собрания граждан, это были живые публичные слушания (Решение гордумы 11.07.18 № 177).

<https://нижнийновгород.рф/upload/getODA/document18403.html>

Преимущество публичных слушаний: непосредственное участие жителей в обсуждениях, возможность задать вопрос и сразу получить ответ, четко выразить свою позицию, увидеть реакцию властей, познакомиться с единомышленниками.

Под шумок коронавируса чиновники отменили публичные слушания и приняли новое положение о дистанционных общественных обсуждениях в сети «интернет» (Решение гордумы 29.04.20 №77).

<https://нижнийновгород.рф/upload/getODA/document21435.html>

По новым правилам заочных обсуждений: сначала нужно пройти т.н. идентификацию, затем направить вопросы и предложения в письменной форме на сайт администрации и месяц ждать ответ.

Сложности с регистрацией на сайте, проблемы с обратной связью, отсутствие живого общения, привели к тому, что граждане практически утратили интерес к заочной форме обсуждений. Поэтому мы направили обращение в городскую думу и мэрию с предложением вернуться к прежнему варианту публичных слушаний с живым участием жителей города.

В нормативных документах установлена цель публичных слушаний (общественных обсуждений):

- обсуждение проектов в области градостроительной деятельности с участием населения,
- информирование жителей о готовящихся градостроительных решениях,
- выявление мнения граждан по проектам, вынесенным на обсуждения.

Получается, что публичные слушания (общественные обсуждения) служат лишь для информирования граждан о намечаемых преобразованиях, а непосредственно учет мнения (особенно если жители против предлагаемых изменений) не обязателен.

Тем не менее, очень важно принимать участие в общественных обсуждениях, поскольку четкую позицию, выраженную большим количеством граждан, властям сложно игнорировать. Таким образом жителям иногда удается повлиять на принятие решений.