

## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 332.025

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

**Рожков Евгений Викторович**, специалист, АО АКИБ «Почтобанк», Пермь  
e-mail: yevgeniy.rozhkov.2024@list.ru

**Аннотация.** В статье рассматриваются приоритеты выбора градостроительного плана муниципального образования. Рассмотрены отдельно достоинства и недостатки имеющегося градостроительного плана на примере города Перми. Цель исследования заключается в обобщении имеющихся данных по утверждённому градостроительному плану. В статье используются общенаучные методы теоретического и эмпирического познания: метод научного абстрагирования, методы анализа и синтеза, метод аналогий, логический метод. Теоретико-методологическая актуальность данной работы заключается: во-первых, в недостаточной освещённости анализов по развитию агломераций в нашей стране; во-вторых, в отсутствии анализов применения процедуры объединения разных территорий в одну агломерацию; в-третьих, не определено нормативно-правовыми актами право изъятия частной территории в муниципальную собственность при объединении территорий в одну агломерацию.

**Ключевые слова:** градостроительный план, город Пермь, экономическое решение, выбор, приоритеты, микрорайон.

**Для цитирования:** Рожков Е. В. Градостроительный план муниципального образования // Шаг в науку. – 2025. – № 1. – С. 75–78.

### URBAN DEVELOPMENT PLAN OF A MUNICIPALITY

**Rozhkov Evgeniy Viktorovich**, specialist, JSC AKIB «Pochtobank», Perm  
e-mail: yevgeniy.rozhkov.2024@list.ru

**Abstract.** The article considers the priorities for choosing an urban development plan for a municipality. The advantages and disadvantages of the existing urban development plan are considered separately using the example of the city of Perm. The purpose of the study is to summarize the available data on the approved urban development plan. The article uses general scientific methods of theoretical and empirical knowledge: the method of scientific abstraction, methods of analysis and synthesis, the method of analogies, the logical method. The theoretical and methodological relevance of this work lies in: firstly, in the insufficient coverage of analyzes on the development of agglomerations in our country; secondly, in the absence of analyzes of the application of the procedure for combining different territories into one agglomeration; thirdly, the right to seize private territory for municipal ownership when merging territories into one agglomeration is not defined by regulatory legal acts.

**Key words:** urban development plan, the city of Perm, economic decision, choice, priorities, microdistrict.

**Cite as:** Rozhkov, E. V. (2025) [Urban development plan of a municipality] *Shag v nauku* [Step into science]. Vol. 1, pp. 75–78.

Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает перечень документов, необходимых для строительства, и к ним относятся: градостроительный

план, проектная документация и другие [7]. К этому «плановому» списку можно добавить строительство нового железнодорожного вокзала (на месте старого)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Рожков Е. В. Город Пермь – город для проектов // Академическая публицистика. – 2023. – № 6–2. – С. 164–166.

Внешний вид городской среды, ее экономика имеют большое значение [6]. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) является основой для строительного контроля, т. к. он содержит подробную информацию о земельном участке, существующих строениях, коммуникациях и т. д. [2]. ГПЗУ – это документ по планировке территории, который основывается на правилах землепользования и застройки [3].

В исследовании использовался метод наблюдений, в рамках которого было определено, какие цели необходимо достичь, какие явления и процессы являются точками определения формирования градостроительного плана.

В качестве примера приведём Градостроительный план города Перми, который подготовлен в соответствии со Стратегией социально-экономического развития муниципального образования город Пермь до 2030 года и обеспечивает: повышение качества жизни горожан; оптимизацию градостроительной, земельной и инновационной политики.

Изменения в Градостроительный план вносятся

при объективной потребности изменений аспектов целеполагания планирования пространственного развития муниципального образования, которые могут произойти в период до 13 лет.

Но мониторинг достижения целевых показателей Градостроительного плана показывает, что срок в 13 лет уже видится не столь долгосрочным, и как автор статьи предлагал депутатам Пермской городской думы и руководству Пермского края в 2021 и 2023 годах увеличить плановые сроки развития города до 20, 25 и 30 лет. Так, например, частично реализована концепция по развитию микрорайона «Разгуляй» (рисунок 1). Только частично снесён частный сектор (рисунок 2). Проект нового театра оперы и балета на рисунке 1 выделен розовым цветом и показан в центре. Изначально, театр оперы и балета планировалось построить на 50 тыс. кв. м., но из-за высокой стоимости строительства по проекту было принято изменить техническое задание и изменить объём строительства до 30 тыс. кв. м. Стоимость проекта театра год от года повышается (таблица 1).

Таблица 1. Рост стоимости строительства театра оперы и балета (млрд руб.)

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022
Стоимость строительства	7,0	10,0	10,7	15,0	20,0

Источник: разработано автором на основе работы<sup>2</sup>



Рисунок 1. Микрорайон «Разгуляй»

Источник: взято из работы [5]

<sup>2</sup> Рожков Е. В. Эффект от крупных строек в городе Перми // Аллея науки. – 2022. – Т. 2, № 12(75). – С. 440–442.

По представленным данным таблицы 1 видно, что ежегодно происходит резкий рост стоимости, в основном зависящий от роста цен на строительные мате-

риалы. И если, с 2018 года планировали строить, но строить не начали, то такое строительство необходимо планировать в течение 15–20 лет.



Рисунок 2. Частный сектор. Микрорайон «Разгуляй»  
Источник: взято из работы [5]

Частный сектор микрорайона «Разгуляй» указан на рисунке 1 ниже планируемого нового театра оперы и балета и в ближайшие 10 лет не изменится (Пермь – это региональная столица, город «миллионник»). Кроме того, необходимо отметить о постоянно меняющейся перспективе развития площади Восстания (рисунок 3) и ул. 1905 года. Проблема района площади Восстания состоит в том, что это часть города, приближен-

ная к промышленному району. И при этом должны соблюдаться санитарно-защитные зоны [1]. Поэтому не решается проблема, строить новый микрорайон – высотные жилые здания в рамках комплексного развития территории или строить новый пересадочный транспортный узел, который соединит общественный транспорт (электрички и автобусы до пригорода и близлежащих городов с местными автобусами и трамваями).

### Площадь Восстания

12,2 Га  
+ 119 тыс. кв. м застройки  
+1,3 тыс. рабочих мест  
+2,6 тыс. проживающих

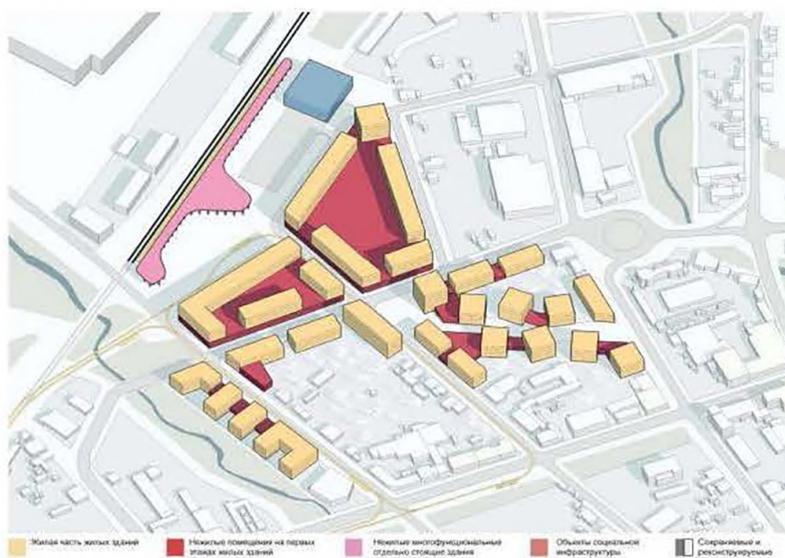
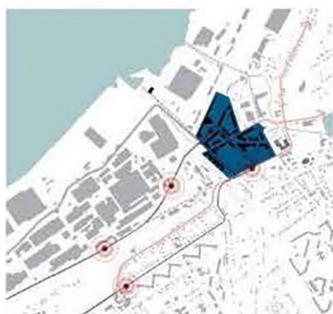


Рисунок 3. Площадь Восстания  
Источник: взято из работы [5]

Стратегические цели муниципалитета имеют статус решающих. Утверждённые заявления в городской стратегии устанавливают общие цели и направления деятельности. С точки зрения территориального маркетинга, миссия и видение города должны ориентировать инвесторов, бизнес-сообщество, население и администрацию о перспективах развития, и что должно быть достигнуто в ближайшем будущем [4]. Градостроительный

план муниципального образования является очень важным документом и внесение изменений в него является не только социально-экономическим решением, но и политическим. Вносимые изменения должны обсуждаться с общественностью, проводиться научные дискуссии и опрос населения по перспективам развития города, а сроки их реализации должны планироваться не на 5–10 лет, а на 15, 20 и 30 лет.

#### Литература

1. Белокрылова Е. А., Мунтяну П. В. Особенности правового закрепления информации о санитарно-защитных зонах в Российской Федерации: вопросы правоприменения // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. – 2018. – Т. 28, № 5. – С. 703–716.
2. Клеванов Ю. А. Градостроительный план земельного участка как основа строительного контроля // Технологии, машины и оборудование для проектирования, строительства объектов АПК : сборник научных статей 2-й Международной научно-технической конференции молодых ученых, аспирантов, магистров и бакалавров, Курск, 14 марта 2024 года. – Курск: ЗАО «Университетская книга», 2024. – С. 191–194.
3. Кузина Ю. В., Соколова Л. А. Анализ градостроительного плана земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства // Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием, посвящённой 110-летию со дня рождения Ивана Сергеевича Кауричева: Материалы конференции, Калуга, 14 декабря 2023 года. – Калуга: ИП Якунина В.А., 2024. – С. 265–269.
4. Рожков Е. В. Анализ реализации стратегии социально-экономического развития Пермского края // Экономический журнал. – 2022. – № 1(65). – С. 17–28.
5. Рожков Е. В. Возможность контролировать пространство и собственность в муниципальном образовании // Экономика. Социология. Право. – 2023. – № 1(29). – С. 24–34. – <https://doi.org/10.22281/2542-1697-2023-02-01-24-34>.
6. Федосихин В. С., Шенцова О. М. Особенности развития градостроительства Магнитогорска в условиях постоянного воздействия техногенных выбросов из цехов металлургического комбината в атмосферу городской среды // Строительство и техногенная безопасность. – 2020. – № 18(70). – С. 165–173. – <https://doi.org/10.37279/2413-1873-2020-18-165-174>.
7. Шуплецов Р. А., Чухлатый М. С. Исходно-разрешительная документация для строительства // Проблемы инженерного и социально-экономического образования в техническом вузе в условиях модернизации высшего образования – 2019 : Материалы X Международной научно-методической конференции. В 2-х томах, Тюмень, 30 мая 2019 года / Отв. редактор С. Д. Погорелова. Том 2. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2019. – С. 379–382.

Статья поступила в редакцию: 16.11.2024; принята в печать: 27.02.2025.

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.