



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»  
ООО «ОСА»

214014, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Запольный, д. 3, оф. 41  
тел./факс 8 (4812) 64-63-36; [www.open-architectura.ru](http://www.open-architectura.ru); ✉ [os-of-a@yandex.ru](mailto:os-of-a@yandex.ru); [os\\_of\\_a@mail.ru](mailto:os_of_a@mail.ru)

Экз. №1  
Инв. №ГП-3-Т1-25

Договор №26/2025 от 20.05.2025 г.

Редакция от 22.07.2025 г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ  
(в части д. Красная Горка)**

**ТОМ 1**

г. Смоленск  
2025 г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
КРАСНИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ  
(в части д. Красная Горка)  
ТОМ 1**

Директор

Сенченков Д.А.

ГАП

Найданова-Каховская Е.А.

г. Смоленск  
2025 г.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>4</b>
<b>ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВОЗМОЖНОСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН .....</b>	<b>4</b>
<b>КАРТОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.....</b>	<b>5</b>
<b>КАРТОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ .....</b>	<b>6</b>
<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ .....</b>	<b>7</b>
<b>ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 22.07.2025 г.) (В РЕДАКЦИИ ООО «ОСА»).....</b>	<b>11</b>
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 22.07.2025 г.) (В РЕДАКЦИИ ООО «ОСА»).....</b>	<b>11</b>
<b>ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 22.07.2025 г.) (В РЕДАКЦИИ ООО «ОСА») .....</b>	<b>11</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>14</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области (в части д. Красная Горка) разработан ООО «ОСА» в соответствии с договором №26/2025 от 20.05.2025 г.

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Адрес объекта	Смоленская обл., Краснинский муниципальный округ, д. Красная Горка
Инициатор внесения изменений	ИП Бежанидзе Хатуна Зауровна
Мотивация инициатора	Выполняется изменение функциональных и территориальных зон в д. Красная Горка
Основание для разработки градостроительной документации	Градостроительный Кодекс Российской Федерации; Постановление Администрации муниципального образования «Краснинский муниципальный округ» Смоленской области от 09.07.2025 г. №593.

#### **Заключение Администрации муниципального образования:**

Для собственных нужд ИП Бежанидзе Хатуна Зауровна вносятся следующие изменения в д. Красную горку:

1. Выполняется изменение границ функциональных зон – жилой зоны и зоны транспортной инфраструктуры.
2. Выполняется изменение границ территориальных зон - Ж.1 - зоны застройки индивидуальными жилыми домами и Т - зоны транспортной инфраструктуры.

#### **Вывод:**

Для соблюдения требований Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, на основании постановления Администрации муниципального образования «Краснинский муниципальный округ» Смоленской от 09.07.2025 г. №593, необходимо внести вышеперечисленные изменений в градостроительную документацию.

#### **Дополнительные требования:**

Отсутствуют.

### ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ

Отсутствуют.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВОЗМОЖНОСТИ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

В результате комплексного анализа текстовых и графических материалов

Генерального плана Гусинского сельского поселения, ООО «ОСА» считает возможным и целесообразным внесение изменений в Генеральный план.

### КАРТОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Но- мер тома	ОБОЗНАЧЕНИЕ	Примечание	Гриф
<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>			
<b>УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ</b>			
4	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения. Карта функциональных зон поселения М 1:5000 (выполнено с точностью 1:2000)	Лист 1 – ГП-1	н/с

### КАРТОГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Но- мер тома	ОБОЗНАЧЕНИЕ	Примечание	Гриф
<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>			
2	Карта градостроительного зонирования поселения. М 1:5000 (выполнено с точностью 1:2000)	Лист 1 – ПЗЗ-1	н/с

## **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Вносятся следующие изменения в д. Красная Горка:

1. Выполняется изменение границ функциональных зон - жилой зоны и зоны транспортной инфраструктуры.

### **Вывод:**

Для собственных нужд ИП Бежанидзе Хатуна Зауровна, необходимо внести вышеперечисленные изменения в градостроительную документацию согласно Техническому заданию.

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

**на выполнение работ по подготовке проекта  
«Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и  
застройки Гусинского сельского поселения Краснинского района  
Смоленской области (в части д. Красная Горка)»**

№ п/п	Вид градостроительной документации	Проект «Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области (в части д. Красная Горка)
1.	Заказчик	ИП Бежанидзе Хатуна Зауровна
2.	Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Открытая студия архитектуры и урбанистики»
3.	Основание для разработки	Градостроительный кодекс Российской Федерации. Постановление Администрации муниципального образования «Краснинский муниципальный округ» Смоленской области от 09.07.2025 г. №593.
4.	Местоположение объекта	Территория по адресу: Смоленская обл., Краснинский муниципальный округ, д. Красная Горка
5.	Источники финансирования	Средства Плательщика
6.	Нормативная и правовая база для разработки проекта	<p>Градостроительный кодекс Российской Федерации с изменениями и дополнениями, Земельный кодекс Российской Федерации с изменениями и дополнениями, Водный кодекс Российской Федерации с изменениями и дополнениями, Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» с изменениями и дополнениями, Федеральный закон от 27.07.2006 №149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», областной закон от 25.12.2006 № 55-з «О градостроительной деятельности на территории Смоленской области» с изменениями и дополнениями, иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Смоленской области, органов местного самоуправления муниципального образования «Краснинский муниципальный округ» Смоленской области, касающиеся развития территории. Долгосрочные областные и муниципальные целевые программы. Постановление Администрации Смоленской области от 19 февраля 2019 года № 45 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области». Технические регламенты. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации), СанПиН 2.2.2.1/2.0.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, соору-</p>

		жений и иных объектов» СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» Иные нормативы и правила.
7.	Основные цели и задачи работы	<b>Основные задачи:</b> Изменение функциональных и территориальных зон в д. Красная Горка.
8.	Состав предоставляемых материалов исполнителем	<p><b>По проекту генерального плана:</b></p> <p><b>1. Основная (утверждаемая) часть проекта, в том числе:</b></p> <p><b>1.1. Графические материалы:</b>  - карта планируемого размещения объектов местного значения поселения; карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;  - карта функциональных зон поселения.</p> <p><b>1.2. Текстовая часть «Положения о территориальном планировании», в том числе:</b>  1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;  2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.</p> <p><b>2. Материалы по обоснованию проекта генерального плана, в том числе:</b></p> <p><b>2.1. Графические материалы:</b>  1) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.</p> <p><b>2.2. Текстовая часть, в том числе:</b>  1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения;  2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, на основе анализа использования территорий поселения, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования, определяемых в том числе на основании сведений, содержащихся в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в том числе материалов и результатов инженерных изысканий, содержащихся в указанных информационных системах, а также в государственном фонде материалов и данных</p>



		<p>инженерных изысканий;</p> <p>3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения, на комплексное развитие этих территорий;</p> <p>4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;</p> <p>5) утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;</p> <p>6) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;</p> <p>7) перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования;</p> <p>8) сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.</p> <p><b>3. Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний.</b></p>
9.	Порядок выполнения работы	<p>Работа выполняется в 1 этап.</p> <p>Срок выполнения работ – до 24.07.2025.</p> <p>Подготовка проекта. Подготовка демонстрационных материалов для проведения публичных слушаний.</p> <p>Внесение изменений в проект по результатам публичных</p>

		слушаний (при необходимости).
10	Требования предоставляемой документации	<p>1. Электронная версия проекта генерального плана должна быть выполнена в программе MapInfo Professional.</p> <p>Электронная версия проекта должна соответствовать требованиям действующего законодательства к формированию электронных ресурсов в составе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.</p> <p>2. Цифровая картографическая основа должна быть выполнена в системе координат МСК-67.</p>
11	Исходные данные	<p>Исходные данные.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Генеральный план и Правила землепользования и застройки Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области (в электронном виде);</li> <li>- Картографические материалы на бумажной основе в масштабе 1:10000 на территорию поселения и в масштабе 1:2000 - 1:5000 на населенный пункт предоставляет Заказчик в течение 7 дней с момента заключения муниципального контракта;</li> <li>- кадастровый план территории поселения.</li> </ul> <p>Иные исходные данные, необходимые для осуществления работы, подготавливаются Исполнителем самостоятельно в процессе выполнения работы.</p> <p>Оцифровку картографических материалов осуществляет Исполнитель.</p>
12	Формы предоставления документации	<p>По результатам полностью завершенных работ (отчетная документация должна быть представлена в виде: текстовые материалы должны быть представлены в виде отдельных томов с таблицами и иллюстрациями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на бумажной основе – в 2 экз.</li> <li>- в электронном виде – в 1 экз.</li> </ul> <p>графические материалы должны быть представлены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на бумажной основе – в 2 экз.</li> <li>- в электронном виде – в 1 экз.</li> </ul> <p>Исходные данные, полученные в процессе сбора информации, должны быть оформлены в виде отдельного тома.</p> <p>Оформление отчетной документации должно отвечать требованиям приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 9 января 2018 года №10, ГОСТ 7.32-2001, ГОСТ 15.101-98.</p> <p>Электронная версия проекта должна быть выполнена в программном продукте MapInfo.</p> <p>Графические материалы должны быть выполнены в системе координат МСК-67.</p> <p>Графические материалы должны быть подготовлены для размещения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).</p>

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ  
ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА  
03.07.2025 г.) (В РЕДАКЦИИ ООО «ОСА»)**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Стр.4 – добавить:**

Проект внесения изменений в генеральный план Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области (в части д. Красная Горка) разработан ООО «ОСА» в соответствии с договором №26/2025 от 20.05.2025 г.

**Стр.21 – добавить:**

11. При внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области (в части д. Красная Горка), для д. Красная Горка выполняется изменение границ функциональных зон - жилой зоны и зоны транспортной инфраструктуры.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА  
ГУСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА  
03.07.2025 г.) (В РЕДАКЦИИ ООО «ОСА»)**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Стр.4 – добавить:**

Проект внесения изменений в генеральный план Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области (в части д. Красная Горка) разработан ООО «ОСА» в соответствии с договором №26/2025 от 20.05.2025 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГУСИНСКОГО  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (С ИЗМЕНЕНИЯМИ НА 03.07.2025 г.) (В  
РЕДАКЦИИ ООО «ОСА»)**

**Стр. 4 –добавить:**

Проект внесения изменений в нормативный правовой акт органов местного самоуправления «Правила землепользования и застройки Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области» разработан в соответствии с

договором №26/2025 от 20.05.2025 г.

**Стр. 45 –откорректировать:**

**1. Зона размещения комплексного устойчивого развития территории**

~~Зона КУРТ – Зона размещения комплексного устойчивого развития территории~~

**Зона КРТ – Зона комплексного развития территории**

**Стр. 202 –откорректировать:**

***Статья 41. Градостроительные регламенты. Зона **комплексного развития территории (КРТ)** размещения комплексного устойчивого развития территории (КУРТ)***

1. Зона **КРТ** ~~КУРТ~~ – Зона **комплексного развития территории** размещения комплексного устойчивого развития территории.

2. *Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и осуществляется в соответствии с положениями **статьей 64 - 71** 46.9 Градостроительного кодекса РФ. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье - договор). В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей. В целях заключения договора правообладатель или заключившие соглашение правообладатели направляют в уполномоченный орган местного самоуправления подготовленные в соответствии с Градостроительным Кодексом проект планировки территории и проект межевания территории, а также проект договора и в случае, если правообладателей не менее чем два, соглашение. При этом указанный проект договора может устанавливать исключительно права и обязанности правообладателей.*

*Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и осуществляется в соответствии с положениями **статьей 64 - 71** 46.10 Градостроительного кодекса РФ.*

Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения, городского округа при наличии правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

3. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны ~~КРТ КУРТ~~ установлен в соответствии с таблицей 20.

## ПРИЛОЖЕНИЯ