



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; os-of-a@yandex.ru; 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

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

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 Администрация муниципального образования «Краснинский муниципальный округ» Смоленской от 09.07.2025 г. №593, необходимо внести вышеперечисленные изменения 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
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ			
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ			
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
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ			
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 Администрация 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	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-

		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	Основные задачи: Изменение функциональных и территориальных зон в д. Красная Горка.
8.	Состав предоставляемых материалов исполнителем	<p>По проекту генерального плана:</p> <p>1. Основная (утверждаемая) часть проекта, в том числе:</p> <p>1.1. Графические материалы:</p> <p>- карта планируемого размещения объектов местного значения поселения; карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;</p> <p>- карта функциональных зон поселения.</p> <p>1.2. Текстовая часть «Положения о территориальном планировании», в том числе:</p> <p>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;</p> <p>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>2. Материалы по обоснованию проекта генерального плана, в том числе:</p> <p>2.1. Графические материалы:</p> <p>1) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.</p> <p>2.2. Текстовая часть, в том числе:</p> <p>1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения;</p> <p>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>3. Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний.</p>	
9.	<p>Порядок работы</p> <p>выполнения</p>	<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"> - Генеральный план и Правила землепользования и застройки Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области (в электронном виде); - 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; - кадастровый план территории поселения. <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"> - на бумажной основе – в 2 экз. - в электронном виде – в 1 экз. <p>графические материалы должны быть представлены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на бумажной основе – в 2 экз. - в электронном виде – в 1 экз. <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