



Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО»

214020 г.Смоленск, ул. Шевченко, д.79, офис 315
тел.: 8 (4812) 31-31-53
e-mail: smol-geo@mail.ru
<http://www.smol-geo.ru>

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЮШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАРДЫМОВСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ



*г. Смоленск
2026 г.*

Содержание

Содержание	2
Введение.....	3
Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки....	4
Внесение изменений в графическую часть правил	6
Внесение изменений в текстовую часть правил	8

Введение

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области

Основанием для внесения изменений являются следующие документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г №190 - ФЗ.
2. Постановление Главы Муниципального образования «Кардымовский муниципальный округ» Смоленской области» № П-5/Г от 13.03.2026 года «О проведении публичных слушаний по утверждению проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки территории бывшего Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области».

Настоящий проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области предполагает внесение изменений в текстовую и графическую часть Правил фрагмента карты градостроительного зонирования территории Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области в границах населённого пункта д. Мольково.

В рамках подготовки настоящего проекта внесения изменений выполнены фрагменты карты градостроительного зонирования территории Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области.

В соответствии с проектом вносятся следующие изменения:

Проектом предлагается:

1. **Расширение территориальной зоны Ж.2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)) в д. Мольково из территориальных зон:**
 - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан - СХ.2;
 - производственной зоны сельскохозяйственных предприятий - СХ.3;
 - зоны озеленённых территорий специального назначения – СП.3;
 - иных рекреационных зон – Р.6.
2. **Добавление в текстовой части правил землепользования и застройки Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области в территориальной зоне Ж.2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами) основного вида разрешённого использования (Жилая застройка код 2.0).**

Для удобства рассмотрения настоящего проекта изменений ниже приводятся фрагменты «Карты градостроительного зонирования территории» до и после внесения изменений.

Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

Изменениями Правил землепользования и застройки Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области являются любые изменения текста Правил или карт градостроительного зонирования.

Подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- органами исполнительной власти Администрации Смоленской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- органами местного самоуправления Кардымовского района Смоленской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- органами местного самоуправления Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Поселения;
- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют Главе муниципального образования «Кардымовский район» Смоленской области требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов направляют главе Поселения требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

В случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Глава муниципального образования «Кардымовский район» Смоленской области обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с постановлением Главы муниципального образования «Кардымовский муниципальный округ» Смоленской области проводятся публичные слушания по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются с учётом положений, предусмотренных статьёй 28 и частями 13-15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

В случае подготовки изменений в настоящие правила землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения.

В случае подготовки изменений в настоящие правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе муниципального образования «Кардымовский муниципальный округ» Смоленской области. Глава муниципального образования «Кардымовский муниципальный округ» Смоленской области принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Кардымовский Районный Совет Депутатов.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

1. Внесение изменений в графическую часть Правил землепользования и застройки Тюшинского с.п. Кардымовского района Смоленской области (Карта градостроительного зонирования)

Проектом предлагается Расширение территориальной зоны Ж.2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)) в д. Мольково из территориальных зон:

- зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан - СХ.2;
- производственной зоны сельскохозяйственных предприятий - СХ.3;
- зоны озеленённых территорий специального назначения – СП.3;
- иных рекреационных зон – Р.6.

До внесения изменений в ПЗЗ

Д. Мольково



После внесения изменений в ПЗЗ

д. Мольково



2. Внесение изменений в текстовую часть Правил землепользования и застройки Тюшинского с.п. Кардымовского района Смоленской области (Статья 33. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж.2)

Добавление в текстовой части правил землепользования и застройки Тюшинского сельского поселения Кардымовского района Смоленской области в территориальной зоне Ж.2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами) основного вида разрешённого использования (Жилая застройка код 2.0).

Статья 33. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж.2 (виды разрешённого использования и предельные параметры)

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные жилые дома;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка определяется в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ЗУ min - предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max - предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

Отступ - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

Эт. - предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

% - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (чис- ловое обо- зна- чение ВРИ)	ЗУ min, кв.м.	ЗУ max, кв.м.	Отступ, м	Эт.	%
	Основные виды разрешённого использования						
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	не под- лежит ограни- чению****	не под- лежит ограни- чению****	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	4	40
2.	Блокированная жи- лая застройка	2.3	400	2000	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	3	40
3.	Дошкольное, началь- ное и среднее общее образование	3.5.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 25 м; от грани- цы участ- ка - 6 м	2	не под- лежит ограни- чению
4.	Культурное развитие	3.6	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	не под- лежит ограни- чению
5.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
6.	Коммунальное об- служивание	3.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от грани- цы участ- ка - 3 м*	1	не под- лежит ограни- чению
7.	Жилая застройка	2.0	не под- лежит ограни- чению* ***	не под- лежит ограни- чению* ***	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка -3 м*	1 - 5	не под- лежит ограни- чению
	Вспомогательные виды разрешенного использования						
8.	Хранение автотранс- порта	2.7.1	25	80	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м**	1	75
	Условно разрешен- ные виды исполь- зования						
9.	Обслуживание жилой застройки	2.7	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	1	не под- лежит ограни- чению

10.	Магазины	4.4	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	50
11.	Общественное пита- ние	4.6	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	50
12.	Бытовое обслужива- ние	3.3	100	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	50
13.	Амбулаторно- поликлиническое об- служивание	3.4.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	50
14.	Религиозное исполь- зование	3.7	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	50
15.	Спорт	5.1	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 15 м; от грани- цы участ- ка - 6 м*	2	75
16.	Обеспечение внут- реннего правопоряд- ка	8.3	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
17.	Социальное обслу- живание	3.2	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	60
18.	Отдых (рекреация)	5.0	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению
19.	Общественное управление	3.8	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	60
20.	Банковская и страхо- вая деятельность	4.5	не под- лежит ограни- чению	не под- лежит ограни- чению	от крас- ной ли- нии - 5 м; от грани- цы участ- ка - 3 м*	2	60

** - в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;*

*** - по специальному согласованию с Отделом строительства, ЖКХ, транспорта, связи Администрации муниципального образования «Кардымовский район» Смоленской области;*

***** - для формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с жилищным законодательством.*

а) При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 метров в число надземных этажей не включается.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

б) Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

в) В цокольном и первом этажах жилых домов допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

г) Требования к оформлению фасадов, ограждений, обращённых на улицу, должны соответствовать, характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в поселении, что определяются утверждённой градостроительной документацией.

д) Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

е) Иные показатели согласно действующему законодательству.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений Генерального плана Тюшинского сельского поселения. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.