



РЕГИОНАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
**ГеоКадaстрИнформ**

Региональное автономное объединение «ГеоКадaстрИнформ»  
ОГРН 1133256007983 ИНН 3257005133 КПП 325701001  
РФ, 241023, Брянская обл., г.Брянск, ул. Степная, д. 13, пом. 12  
Тел./факс (4832) 599-333, e-mail: gki32@gki32.ru

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ «СИНЕЗЕРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
НАВЛИНСКОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

*(изменения 2023 года)*

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СИЕЗЕРСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» НАВЛИНСКОГО РАЙОНА  
БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Заказчик:**

**Администрация Навлинского района**

**Директор ООО «РАО «ГеоКадестрИнформ»**

**Смирнов Р.С.**

**Главный инженер**

**Лазаренкова Е.В.**

**Брянск 2023 г.**

**Исходные данные:**

1. Задание на разработку проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Навлинское городское поселение» Навлинского района Брянской области.

2. Постановление Администрации Навлинского района Брянской области от 12.12.2022 № 744 «О Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки Синезерского сельского поселения Навлинского района Брянской области».

3. Материалы Правил землепользования и застройки муниципального образования «Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области, изготовленные ООО «Дорожник» в 2021 году; Графические материалы в М 1:10000.

## Перечень текстовых и графических материалов

№ п/п	Наименование документа
<b>1. Текстовая часть</b>	
	Пояснительная записка
	Введение
1	Цели и задачи проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области
2	Планировочные ограничения развития территории земельного участка, планируемого к переводу в другую категорию
3	Проектные предложения по развитию территории земельного участка
4	Ведомость изменений в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Синезерское сельское поселение»
<b>2. Графические материалы</b>	
<b>Основные положения</b>	
	ГП-1 Карта функциональных зон до внесения изменений в Правила землепользования и застройки (М 1:10000)
	ГП-2 Карта функциональных зон после внесения изменений в Правила землепользования и застройки (М 1:10000)

### **Справка главного инженера проекта**

Проект «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области» выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и действующими техническими нормативами, в том числе Брянской области.

Руководитель проекта



Лазаренкова Е.В.

## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синезерского сельского поселения (далее – Проект), разработан коллективом ООО «ГеоКадастрИнформ» в соответствии с Постановлением Администрации Навлинского района Брянской области от 12.12.2022 № 744 «О Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки Синезерского сельского поселения Навлинского района Брянской области».

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения Синезерского сельского поселения. Это достигается путём планирования развития территории, включая определение функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Необходимость в разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Синезерского сельского поселения возникла в связи с существующим и перспективным производственным освоением территории сельского поселения.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 21.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изменениями и дополнениями);
- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (от 26 мая 2011 г);
- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (с изменениями и

дополнениями);

- Постановление Администрации Брянской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области» от 4 декабря 2012 года № 1121

При разработке проекта учитывались основные положения

- Схемы территориального планирования Навлинского района;
- Генерального плана Синезерского сельского поселения

Навлинского района;

Исходные данные для проектирования предоставлены Администрацией Навлинского района.

***Цели и задачи проекта внесение изменений в Правила землепользования и застройки Синезерского сельского поселения.***

Стратегия территориального планирования Синезерского сельского поселения осуществляется в соответствии с целями, установленными в концепции его социально-экономического развития, правовой основой которой являются Федеральные нормативно-правовые акты и соответствующие программы.

Утвержденные положения о территориальном планировании генерального плана являются основой для разработки градорегулирующих документов, проектов планировок отдельных территорий поселения, проектов застройки, межевания, зонирования, транспортных и инженерных схем. Генеральным планом установлены резервируемые территории для перспективного развития поселения за пределами расчетного срока Генерального плана.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Синезерского сельского поселения не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами.

Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Синезерского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения городского поселения и реализации основных положений программы территориального развития.

Территориальное планирование направлено на подготовку обоснований по переводу земель из категории «Земли сельскохозяйственного назначения,

в категорию «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

**Целью** проекта, согласно, задания на разработку, является внесение изменений в Правила землепользования и застройки Синезерского сельского поселения для перевода земельного участка в другую категорию.

Земельный участок с кадастровым номером 32:17:0050205:23 из земель сельскохозяйственного назначения изменяет категорию в «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Обоснование условий размещения включаемых земельных участков с планируемой целью использования в соответствии с соблюдением положений утвержденной градостроительной документации, требований действующей нормативно-правовой базы и технических регламентов градостроительного проектирования;

Корректировка планировочной структуры генерального плана Синезерского сельского поселения в части перераспределения территорий (зон) земель сельскохозяйственного назначения, зоны иного назначения, территорий (зон) земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

Выделение границ земельных участков с новым целевым использованием, согласно, задания на разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

Внесение изменений в графические материалы утверждаемой и обосновывающей частей генерального плана Муниципального образования «Навлинское городское поселение» Навлинского района Брянской области основных чертежей и расчетов включаемых земельных участков.

**Задачами** проекта является:

1. Исключение рассматриваемого земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения муниципального образования



«Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области.

2. Включение рассматриваемого земельного участка в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Синезерского сельского поселения.

3. Внесение изменений *в графические материалы* Правил землепользования и застройки (Фрагменты карты-схемы)

Проектом предусматривается **включение** земельных участков (согласно планируемой цели использования) в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения за счет **исключения** их из состава земель сельскохозяйственного назначения, земель иного назначения муниципального образования «Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области.

Проблемы экономического и территориального развития Синезерского сельского поселения связаны с растущей необходимостью развития производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры поселения. В условиях рыночной экономики эти проблемы решаются путём создания объектов строительства, привлекательных для потенциальных инвесторов.

Реализация проекта нацелена на решение ряда актуальных для экономики поселения вопросов и проблем. В их числе:

1. Выполнение имеющихся и планируемых муниципальных целевых программ по развитию экономики сельского поселения, решению социальных проблем, в том числе и за счет поступления в бюджет новых налоговых средств.

2. Создание дополнительных рабочих мест на этапе освоения планируемых генеральным планом коммерческих зон.

### ***Планировочные ограничения развития территории земельного участка, планируемого к переводу в другую категорию***

Система планировочных ограничений устанавливается на основании требований действующих нормативных документов и является составной частью комплексной оценки территории. К основным зонам

регламентированного градостроительного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограничениям относятся следующие: санитарно-защитные зоны (СЗЗ), зона высотных ограничений, охранные зоны коммуникаций (газопровода высокого давления, водопровода, высоковольтных линий электропередач, линий связи), водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

В числе планировочных ограничений и условий использования рассматриваемых земельных участков под планируемую цель являются:

- 1) Ограничения по классу опасности размещаемых промышленных производств. Не отмечено.
- 2) Ограничения по наличию в пределах земельных участков полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального значения. Не отмечено.
- 3) Ограничения по наличию в пределах земельных участков объектов культурного наследия. Не отмечено.

#### ***Проектные предложения по развитию территории земельного участка***

В составе объекта планировочной структуры в границах зон его планируемого размещения предусмотрено обеспечение условий сохранения и развития системы улиц и дорог и размещение сетей инженерно-технического обеспечения. Строительство автомобильной дороги направлено на увеличение протяженности дорог с твердым покрытием.

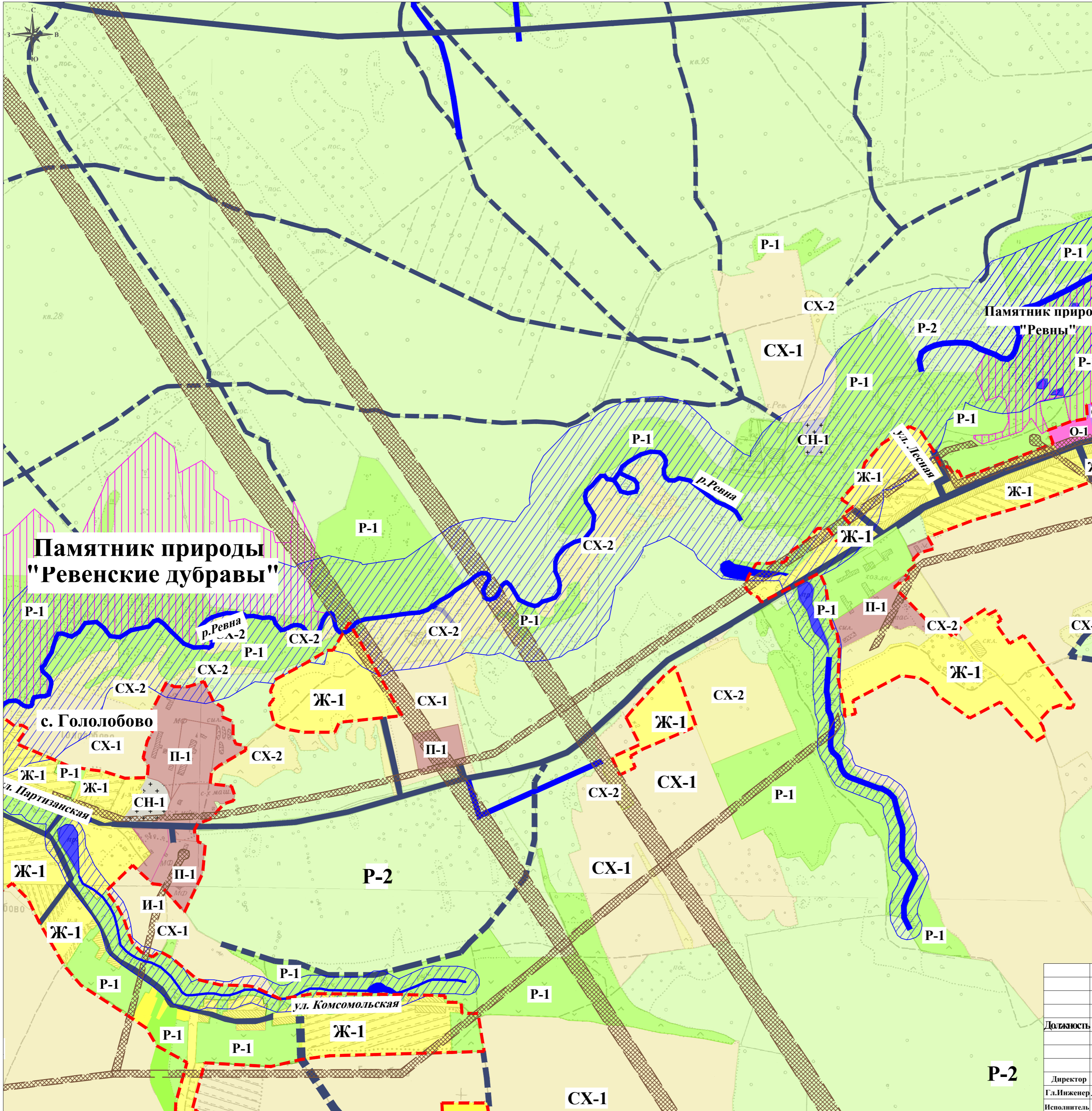
#### ***Ведомость изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области***

В соответствии с проектом, в графическую часть вносится следующее изменение: в отношении земельного участка с кадастровым номером 32:17:0050205:23, площадью 252035 кв.м., расположенного по адресу: Брянская область, Навлинский район, Синезерское сельское поселение предлагается внесение изменений в части отнесения земельного участка к территориальной зоне П1 (производственная зона

II класса опасности).

**2. Графические материалы****Основные положения**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



- Жилые зоны**
  - Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки
  - Ж-2 - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (2-4 этажа)
  - Ж-3 - Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (5 этажей)
- Общественно-деловые зоны**
  - О-1 - Зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания
  - О-2 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Производственные и коммунальные зоны**
  - П-1 - Производственные зоны II класса опасности
  - П-2 - Зона промышленных предприятий IV-V класса опасности
  - П-3 - Зона коммунально-складских организаций
  - П-4 - Зона коммунально-складских организаций IV-V класса опасности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
  - И-1 - Зона объектов железнодорожного транспорта
  - И-2 - Зона объектов автомобильного транспорта
  - И-3 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Природно-рекреационные зоны**
  - Р-1 - Зона озеленения общего пользования
  - Р-2 - Зона озеленения специального назначения
  - Р-3 - Зона плоскостных спортивных сооружений
  - Р-4 - Рекреационная зона отдыха
- Зоны сельскохозяйственного назначения**
  - СХ-1 - Зона сельскохозяйственного использования, сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды)
  - СХ-2 - Зона сельскохозяйственного использования, сельскохозяйственные угодья (луга, пастбища)
  - СХ-3 - Зона сельскохозяйственного использования (КФХ)
- Зоны специального назначения**
  - СН-1 - Зона кладбищ
- Зоны с особым природо-охранным режимом использования**
  - Водные объекты
  - Водоохранная зона

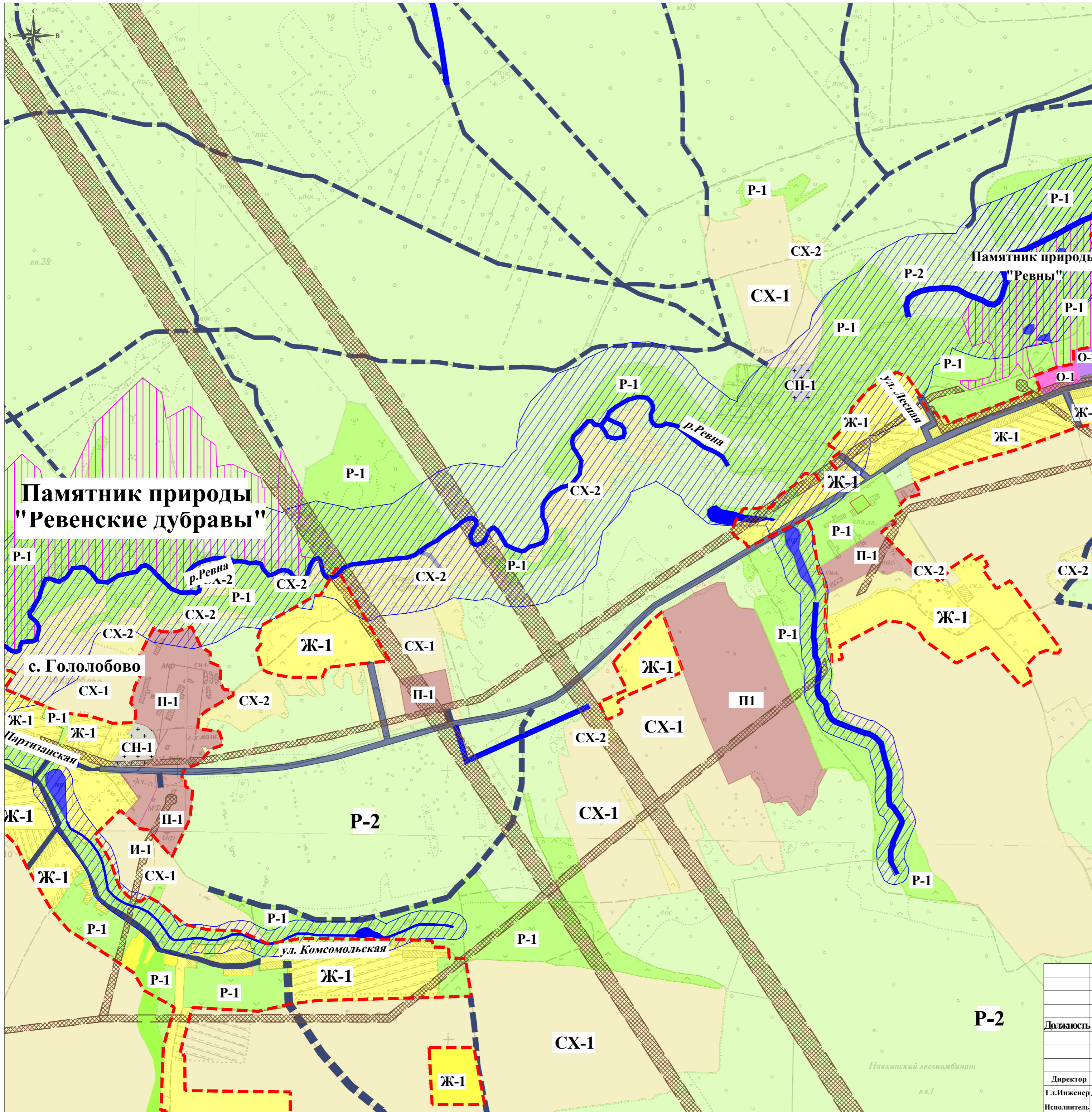
Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области			
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Директор	Смирнов Р.С.		01.23
Гл.Инженер	Лазаренкова Е.В.		01.23
Исполнитель	Борсук Д.А.		01.23

ПЗЗ до внесения изменений	Стадия	Лист	Листов
Масштаб 1:10000	ГП-1	1	1

ООО "ГеоКадестрИнформ"

Формат А2



- Жилые зоны**
- Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки
  - Ж-2 - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (2-4 этажа)
  - Ж-3 - Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (5 этажей)
- Общественно-деловые зоны**
- О-1 - Зона объектов социального и культурно-бытового обслуживания
  - О-2 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Производственные и коммунальные зоны**
- П-1 - Производственные зоны II класса опасности
  - П-2 - Зона промышленных предприятий IV-V класса опасности
  - П-3 - Зона коммунально-складских организаций
  - П-4 - Зона коммунально-складских организаций IV-V класса опасности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- И-1 - Зона объектов железнодорожного транспорта
  - И-2 - Зона объектов автомобильного транспорта
  - И-3 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Природно-рекреационные зоны**
- Р-1 - Зона озеленения общего пользования
  - Р-2 - Зона озеленения специального назначения
  - Р-3 - Зона плоскостных спортивных сооружений
  - Р-4 - Рекреационная зона отдыха
- Зоны сельскохозяйственного назначения**
- СХ-1 - Зона сельскохозяйственного использования, сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды)
  - СХ-2 - Зона сельскохозяйственного использования, сельскохозяйственные угодья (луга, пастбища)
  - СХ-3 - Зона сельскохозяйственного использования (КФХ)
- Зоны специального назначения**
- СН-1 - Зона кладбищ
- Зоны с особым природо-охранным режимом использования**
- Водные объекты
  - Водоохранная зона

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Директор	Смирнов Р.С.		01.23
Гл.Инженер	Лазаренкова Е.В.		01.23
Исполнитель	Борсук Д.А.		01.23

**Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Синезерское сельское поселение» Навлинского района Брянской области**

ПЗЗ после внесения изменений

**Масштаб 1:10000**

Стадия	Лист	Листов
ГП-2	1	1

ООО "ГеоКадестрИнформ"

Формат А2