

ООО «ГЕОДЕЗИСТ»

Заказчик: Елисеев Александр Юрьевич

**Предложение о внесении изменений в Генеральный план и
Правила землепользования и застройки муниципального
образования «Зоркальцевское сельское поселение»**

Пояснительная записка

Раздел 2

Томск 2017

ООО «ГЕОДЕЗИСТ»

Заказчик: Елисеев Александр Юрьевич

**Предложение о внесении изменений в Генеральный план
и Правила землепользования и застройки муниципального
образования «Зоркальцевское сельское поселение»**

Пояснительная записка

Раздел 2

Директор ООО «ГЕОДЕЗИСТ»
Исполнитель

С.И. Войтикова
О.В. Кнельзен

Томск 2017

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
	Раздел 2. Пояснительная записка	
	Содержание	3
	Состав документации	3
1	Введение	4-5
2	Характеристика территории в период подготовки проекта	5-6
3	Градостроительное обоснование проектного решения	6-7
4	Предложения по внесению изменений в положение о территориальном планировании	7-8
5	Заключение	8

Состав документации

№ п/п	№ раздела	Наименование раздела
1	2	3
1	Раздел 1	Материалы для утверждения
2	Раздел 2	Пояснительная записка
3	Раздел 3	Графические материалы

1. Введение

Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» Томского района Томской области подготовлен ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) и утвержден решением Совета Зоркальцевского сельского поселения от 07.10.2014 № 21 «О принятии решения об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение».

Настоящий проект изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен обществом с ограниченной ответственностью «ГЕОДЕЗИСТ» (г.Томск).

Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» Томского района Томской области в отношении территории, ограниченной со всех сторон земельным участком с кадастровым № 70:14:0100038:1343, разработано на основании Договора на выполнение работ по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

При подготовке обоснования учтены документы по планировке территории: Генеральный план МО «Зоркальцевское сельское поселение», Правила землепользования и застройки МО «Зоркальцевское сельское поселение».

Для принятия проектного решения по градостроительному обоснованию внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки данного фрагмента территории принимались во внимание следующие материалы: горноотводный акт, лицензия на пользования недрами, договор аренды частей лесного квартала, выписки из ЕГРН на земельные участки, материалы Генерального плана МО «Зоркальцевское сельское поселение»: положение о территориальном планировании, материалы ПЗЗ МО «Зоркальцевское сельское поселение», графические и текстовые материалы, выполненные ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург). А также

сведения о существующем использовании территории в период подготовки проекта о внесении изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, в том числе сведения публичной кадастровой карты.

Целью данной работы является установление на рассматриваемой территории следующих зон:

- СХ-5 (зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения)
- П-2 (зона производственных предприятий IV - V классов).

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным регламентом МО «Зоркальцевское сельское поселение», региональными нормативами градостроительного проектирования, законами нормативно-правовыми актами РФ:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ);
- Закона Томской области от 11.01.2007 № 9-03 «О составе и порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Томской области»;
- Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.2.1/2.0.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона России от 26.05.2011 № 244;
- Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденных приказом Минрегиона России от 30.01.2012 № 19. И других норм, действующих на территории РФ.

2. Характеристика территории в период подготовки проекта

Рассматриваемая территория, расположена на землях лесного фонда, в восточной части кадастрового квартала 70:14:0100038, юго-восточнее д. Березкино

Томского района Томской области, за границами населенного пункта (межселенная территория).

Общая площадь планируемой территории составляет 2207887 кв.м, в том числе площадь под зоной СХ-5 – 1851760 кв.м. и зоной П-2 – 356127 кв.м., планируемое использование: зона СХ-5 (зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения), зона П-2 (зона производственных предприятий IV-V классов). Предыдущее использование территории – зона лесохозяйственного использования (защитных лесов).

Со всех сторон данная территория ограничена земельным участком с кадастровым номером 70:14:0100038:1343.

Доступ на данную территорию участка осуществляется по средством сервитутов с кадастровыми номерами 70:14:0100038:1343/5, 70:14:0100038:1343/6.

3. Градостроительное обоснование проектного решения

Подготовка проекта изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Зоркальцевское сельского поселения» осуществлена по предложению Елисеева Александра Юрьевича в целях изменения функциональной зоны рассматриваемой территории.

В соответствии с Проектом землепользования и застройки МО «Зоркальцевское сельского поселения», утвержденным решением Совета Зоркальцевского сельского поселения от 07.10.2014 № 21 «О принятии решения об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» установлено функциональное зонирование территории.

В соответствии с картой функционального зонирования данная территория входит в зону лесохозяйственного использования (защитных лесов).

В целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур МО «Зоркальцевское сельское поселение», вовлечения неиспользуемых земельных участков в хозяйственный оборот, для комплексного освоения территории, проектом предлагается установить функциональное зонирование территории как зоны СХ-5 (зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения) и П-2 (зона производственных предприятий IV-V).

В соответствии с лицензией на право пользования недрами ТОМ 01562 ТР, выданной Индивидуальному предпринимателю Елисееву Александру Юрьевичу предоставлен горный отвод для разработки Пивоваровского месторождения песка строительного, расположенного в 10 км на запад от г. Томск. Горный отвод предоставлен с целевым направлением геологическое изучение, разведка и добыча песка строительного и торфа на участке недр Пивоваровский, расположенном в Томском районе Томской области.

Санитарно-защитная зона для добычи песка (часть 4.1.3 добыча руд и нерудных ископаемых) установлена в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В соответствии с частью 4.1.3, данное предприятие отнесено к IV классу, санитарно-защитная зона которого составляет 100м (промышленные объекты (карьеры) по добычи мрамора, песка, глины с отгрузкой сырья транспортной лентой).

Ведущим фактором для установления санитарно-защитной зоны является изъятие природных ресурсов (земельных), загрязнение воздушного бассейна выбросами газообразных и взвешенных веществ, шумовое воздействие, изменение рельефа территории, гидрогеологических условий площадки строительства и прилегающей территории, загрязнение территории землеотвода образующимися отходами и сточными водами.

4. Предложения по внесению изменений в положение о территориальном планировании.

Изменение функционального зонирования рассматриваемой территории требует внесения следующих изменений в карту градостроительного зонирования Генерального плана и карту функционального зонирования территории Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение», утвержденного решением Совета Зоркальцевского сельского поселения от 07.10.2014 № 21:

1. Установление следующих функциональных зон:

- СХ-5 - зона размещения объектов сельскохозяйственного размещения,
- П-2 - зона производственных предприятий IV-V классов.

Новая редакция Генерального плана и Правил землепользования и застройки, с предложением по установлению функциональных зон: СХ-5 (зона размещения объектов сельскохозяйственного размещения), П-2 (зона производственных предприятий IV-V классов, приводится в графическом приложении).

Проектное решение по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Зоркальцевское сельское поселение» в части функционального зонирования территории не затрагивают вопросы, подлежащие согласованию в соответствии с требованиями статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Реализация данного проекта в полной мере отвечает Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки, основной задачей которого является преобразование и развитие сельского поселения, а также развитие зон с различной функциональной направленностью.

Освоение и развитие территории не создаст дополнительных источников с негативным воздействием на окружающую среду.