****

Совет Копыловского сельского поселения

**РЕШЕНИЕ**

п.Копылово

17.03.2016г. № 36.3

36 -е собрание 3-го созыва

Об утверждении внесения изменений

в Генеральный план и Правила землепользования

и застройки муниципального образования

«Копыловское сельское поселение» Томского района

Томской областив районе земельного участка

с кадастровым номером 70:14:0200033:759

по адресу: Томская область, Томский район,

12-ый км по тракту «Томск-Итатка», 383/1ж

В соответствии с Постановлением Администрации Копыловского сельского поселения от 26.01.2016г. № 13 «О согласовании проекта по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской областив районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км по тракту «Томск-Итатка», 383/1ж» и направлении его в Совет Копыловского сельского поселения», со ст. 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Устава муниципального образования «Копыловское сельское поселение»

**Совет Копыловского сельского поселения** РЕШИЛ:

1. Утвердить внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской областив районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км по тракту «Томск-Итатка», 383/1ж, согласно приложений.

2. Настоящее решение направить Главе поселения (Главе Администрации) для подписания и опубликования в Информационном бюллетене Копыловского сельского поселения и размещения на официальном сайте муниципального образования «Копыловское сельское поселение» в сети Интернет (<http://kopilovosp.tomsk.ru/>).

Председатель Совета Копыловского поселения Л.А. Хайкис

Глава поселения

(Глава Администрации) А.А. Куринский

Градостроительное обоснование

внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж»

Раздел 1

Градостроительное обоснование

внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Город Томск» (уточнение границ территориальных зон) в районе земельного участка по адресу: Иркутский тракт, 91/3 в г.Томске

Раздел 1

**Архитектор** В.Г.Караваев

**Архитектор** И.И. Левченко

Содержание

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | № стр. |
|  | Раздел 2. Пояснительная записка. |  |
|  | Содержание | 1 |
|  | Состав документации | 2 |
|  | Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам | 3 |
| **1** | **Изменения Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж»** | 4 |
| **2** | **Изменения Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж»** | 5 |
|  | **Приложения** | 6 |

Состав документации

| № п/п | № раздела, подраздела | Наименование раздела, подраздела | Маркировка | Проектная организация |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Раздел 1 | Утверждаемая часть |  | Архитекторы  В.Г. Караваев,  И.И. Левченко |
| 2 | Раздел 2 | Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж.  Пояснительная записка | ПЗ-1 | Архитекторы  В.Г. Караваев,  И.И. Левченко |
| 3 | Раздел 3 | Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж.  Материалы в графической форме. | ГО-2 | Архитекторы  В.Г. Караваев,  И.И. Левченко |

Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом МО «Копыловское сельское поселение» (Генеральный план, Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение».), региональными нормативами градостроительного проектирования (Постановление администрации Томской Области № 530а от 11.12.2013), законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации: СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»; Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г №190-ФЗ (с изм. от 24 11.2014); и других норм действующих на территории Российской Федерации и обеспечивает безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Архитектор В.Г. Караваев

Архитектор И.И. Левченко

**1. Изменения Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж»**

С целью исправления технических ошибок материалов Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агенство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011), с целью обеспечения технологического процесса, получения продукции и обеспечения устойчивого развития застроенной территории в части возможности создания и развития объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» внести следующие изменения:

1. Дополнить условные обозначения функционального зонирования территории графической части Генерального плана, условным обозначением «Зона сельскохозяйственного производства» и условным обозначением «Зона промышленная», согласно графического приложения.

2. Уточнить границы функциональной зоны сельскохозяйственного производства графической части Генерального плана по границам земельных участков ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, согласно графического приложения.

3. Установить в границах земельного участка (70:14:0200033:1086) и в границах испрашиваемого земельного участка площадью 1.8 га для размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства промышленную функциональную зону карты функционального зонирования графической части Генерального плана, согласно графического приложения.

4. Дополнить п.9.1 раздела 9. Положения о территориальном планировании текстовой части Генерального плана: «Развитие производственных зон Копыловского поселения предусматривается за счет расширения территорий предприятий агропромышленного комплекса и предприятий промышленности строительных материалов, а также за счет размещения на территории поселения новых производственных площадок. Предусматривается расширение территории «Копыловского керамического завода» на 6,0 га. *Предусматривается расширение территории «Свиноводческого комплекса» ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» на 1,8 га.*

Примечание:

Материалы обоснования внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж выполнены в двух вариантах : первый вариант без учета перспективного развития территории Свиноводческого комплекса, второй – с учетом перспективного размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства. Утверждаемая часть выполнена по второму варианту с учетом п.4 ст. 30 главы 4 Градостроительного кодекса РФ (от 29.12.2014 № 190-ФЗ)

**2. Изменения Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж»**

С целью исправления технических ошибок материалов Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011), с целью обеспечения технологического процесса, получения продукции и обеспечения устойчивого развития застроенной территории в части возможности создания и развития объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» внести следующие изменения:

1. Уточнить границы территориальных зон С-2, зоны земель, объектов сельскохозяйственного назначения Карты градостроительного зонирования графической части Правил землепользования и застройки по границам земельных участков ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости.

2. Установить в границах земельного участка (70:14:0200033:1086) и в границах испрашиваемого земельного участка площадью 1.8 га для размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства территориальную зону П-1, зону производственно-коммунальных объектов Карты градостроительного зонирования графической части Правил землепользования и застройки.

3. Дополнить градостроительные регламенты текстовой части Правил землепользования и застройки территориальной зоны П-1, зоны производственно-коммунальных объектов основным видом разрешенного использования – объекты размещения (хранения) и обезвреживания отходов.

Примечание:

Материалы обоснования внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж выполнены в двух вариантах : первый вариант без учета перспективного развития территории Свиноводческого комплекса, второй – с учетом перспективного размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства. Утверждаемая часть выполнена по второму варианту с учетом п.4 ст. 30 главы 4 Градостроительного кодекса РФ (от 29.12.2014 № 190-ФЗ)

Градостроительное обоснование

внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж»

Раздел 2

Градостроительное обоснование

внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Город Томск» (уточнение границ территориальных зон) в районе земельного участка по адресу: Иркутский тракт, 91/3 в г.Томске

Раздел 2

**Архитектор** В.Г.Караваев

**Архитектор** И.И. Левченко

Содержание

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | № стр. |
|  | Раздел 2. Пояснительная записка. | 1 |
|  | Содержание | 1 |
|  | Состав документации | 2 |
|  | Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам | 3 |
| **1** | **Введение.** | 4 |
| **2** | **Характеристика территории в период подготовки градостроительного**  **обоснования.** | 6 |
| 2.1 | Местоположение объекта анализа. | 6 |
| 2.2 | Существующее использование территории. | 6 |
| 2.3 | Анализ ранее разработанной документации | 7 |
| **3** | **Градостроительное обоснование изменения градостроительного и функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Томска.** | 7 |
| 3.1 | Проектное предложение | 7 |
| 3.2 | Анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды | 9 |
| 3.3 | Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории. | 9 |
| 3.4 | Охрана культурного наследия. | 10 |
| 3.5 | Санитарно-защитные зоны | 10 |
| 3.6 | Градостроительное предложение развития территории | 10 |
|  | **Приложения** | 11 |

Состав документации

| № п/п | № раздела, подраздела | Наименование раздела, подраздела | Маркировка | Проектная организация |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Раздел 1 | Утверждаемая часть |  | Архитекторы  В.Г. Караваев,  И.И. Левченко |
| 2 | Раздел 2 | Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж.  Пояснительная записка | ПЗ-1 | Архитекторы  В.Г. Караваев,  И.И. Левченко |
| 3 | Раздел 3 | Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж.  Материалы в графической форме. | ГО-2 | Архитекторы  В.Г. Караваев,  И.И. Левченко |

Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом МО «Копыловское сельское поселение» (Генеральный план, Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение».), региональными нормативами градостроительного проектирования (Постановление администрации Томской Области № 530а от 11.12.2013), законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации: СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»; Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г №190-ФЗ (с изм. от 24 11.2014); и других норм действующих на территории Российской Федерации и обеспечивает безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Архитектор В.Г. Караваев

Архитектор И.И. Левченко

**1.Введение.**

Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж разработано на основании:

- Задания на разработку градостроительной документации

При подготовке обоснования учтены документы по планировке территории МО «Копыловское сельское поселение»: генеральный план МО «Копыловское сельское поселение», правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение».

Для принятия проектного решения по градостроительному обоснованию внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» данного фрагмента территории рассматриваются следующие исходные характеристики территории и застройки, содержащихся в материалах, полученных от Заказчика и других источников:

- свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.2012 70-АВ 246109, собственность, на з/у 70:14:0200033:759 ЗАО «Сибирская Аграрная Группа»

- решение собственника о разделе земельного участка 70:14:0200033:759, площадью 679663 кв.м., принадлежащего на праве собственности ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», в целях реализации своих прав на два самостоятельных з/у площадью 29700 кв.м.(:ЗУ1) и 649963 кв.м. (:ЗУ2)

- постановление администрации Копыловского сельского поселения от 11.10.2013 №127 об упорядочивании адресного хозяйства Копыловского сельского поселения

- адресная справка от 11.10.2013 №125 на з/у :ЗУ1

- чертеж ГПЗУ на з/у 70:14:0200033:759 ЗАО (ООО «ГЕОКАРТ» от 05.2009)

- адресная справка от 03.10.2014 №105 на з/у площадью 18000кв.м.

- заявление о выборе з/у для размещения объекта – площадка для накопления удобрения органического на основе отходов животноводства

- информация комитета по архитектуре и градостроительству администрации Томского района (от 10.09.2014 №279) о недостаточной информации по заявлению о выборе з/у для размещения объекта – площадка для накопления удобрения органического на основе отходов животноводства

- материалы оценки воздействия на окружающую среду объекта «Навозохранилище Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» (2014)

- уведомление №20 Управления Росприроднадзора по Томской области ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» об отказе в предоставлении лицензии на деятельность (от 16.07.2013 №324)

- декларация о намерениях ЗАО «Сибирская Аграрная Группа»

- письмо департамента Архитектуры и строительства Томской области от 05.11.2014 №56-04-2252 о переводе земель в иную категорию

- письмо администрации Копыловского сельского поселения (от 29.09.2014 №352) о внесении изменений в схемы территориального планирования, генеральный план поселения

- кадастровый паспорт земельного участка, кадастровый № 70:14:0200033:1086

- распоряжение администрации Томской области (от 10.04.2014 №217-ра) об отказе в переводе земельного участка из одной категории в другую

- ходотайство о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» от 22.01.2014 №АК/23-41

- топогеодезическая съемка М 1:10000

- материалы Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение»: положение о территориальном планировании, графические материалы (ООО «Региональное агенство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011)

- материалы ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агенство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011)

- сведения о существующем использовании территории в период подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план (существующие объекты, имеющие земельный участок, зарегистрированный в государственном кадастре недвижимости, существующие зоны с особыми условиями использования территории, проекты красных линий, планируемые дороги и проезды, согласно проекта планировки улично-дорожной сети г.Томска, космосъемка высокого разрешения по состоянию на 2010г.) взяты из материалов геоинформационной системы GeoCad по состоянию на декабрь 2014г. и дополнены сведениями публичной кадастровой карты Государственного кадастра недвижимости.

Основной целью и задачей градостроительного обоснования внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки являются:

- обеспечение устойчивого развития застроенной территории в части обеспечения возможности эксплуатации объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», в частности эксплуатация существующего навозохранилища на земельном участке 70:14:0200033:1086 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км. по трассе «Томск-Итатка», 383/1ж

- обеспечение устойчивого развития застроенной территории в части обеспечения возможности создания и развития объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», в частности размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства на испрашиваемом земельном участке площадью 1.8 га

- установление и уточнение границ зон с особыми условиями использования территории в части установления нормативной санитарно-защитной зоны Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа»;

- анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды.

Проект соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

**2. Характеристика территории в период подготовки градостроительного**

**обоснования.**

**2.1.Местоположение объекта анализа.**

Анализируемая территория расположена в центральной части МО «Копыловское сельское поселение», восточнее от административного центра – п.Копылово.

Анализу подверглась территория в границах нормативной санитарно-защитной зоны Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа».

**2.2. Существующее использование территории.**

В настоящее время на анализируемой территории расположены:

- земельные участки для сельскохозяйственного производства ЗАО «Сибирская Аграрная Группа»

- объекты сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственные угодья

- производственно-складская база

- производственная база АТП «Загородное»

- объекты промышленности, сооружения и объекты материально-технического снабжения ООО «Евразийская девелоперская компания»

- промышленный объект (нефтебаза) ЗАО «Газпромнефтегаз Кузбасс»

- крытые и открытые стоянки автомобилей

- железнодорожные пути

- трасса «Томск-Итатка», иные объекты автомобильного транспорта и дорожного хозяйства

- участки для ведения садоводства

- здания и сооружения производственного и административно-хозяйственного назначения «ОАО «Копыловский керамический завод МПО»

- здания и сооружения производственного и административно-хозяйственного назначения «ОАО «Силикатстройматериалы»

Схема использования территории в период подготовки материалов по обоснованию представлена в М 1:10000. При разработке схемы были использованы исходные материалы:

- топографические основы в масштабах М 1:500, 1:10000

- цифровые слои отводов, адресного плана

- цифровые материалы земельного кадастра

- прочие имеющие цифровые и традиционные материалы

- цифровое космическое изображение.

В составе материалов обоснования, схем использования территории в период подготовки материалов по обоснованию, более подробно представлена схема существующего использования территории Свинокомплекса на земельных участках для сельскохозяйственного производства ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» (см. лист 6 графической части).

**2.3. Анализ ранее разработанной документации**

1. Анализ материалов Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агенство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) (см. лист 3 графической части)

В ходе анализа выявлен ряд технических ошибок в части:

- отсутствует ряд условных обозначений функциональных зон

- выявлены факты расположения существующих земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости в границах нескольких функциональных зон

- развитие жилых территорий предложено в границах нормативных санитарно-защитных зон существующих объектов

2. Анализ материалов ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агенство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) (см. лист 4 графической части)

В ходе анализа выявлен ряд технических ошибок в части:

- выявлены факты расположения существующих земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости в границах нескольких территориальных зон (п.4, ст.30, гл.4 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ)

Для реализации интересов правообладателей земельных участков в градостроительных регламентах отсутствует вид разрешенного использования земельных участков для размещения (хранения) и обезвреживания отходов.

**3. Градостроительное обоснование изменения градостроительного и функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение».**

**3.1. Проектное предложение**

С целью исправления выявленных технических ошибок материалов Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агенство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Дополнить условные обозначения функционального зонирования территории графической части генерального плана, условным обозначением Зоны сельскохозяйственного производства и Зоны промышленной

2. Уточнить границы функциональной зоны сельскохозяйственного производства по границам земельных участков ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости

С целью исправления выявленных технических ошибок материалов ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агенство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Уточнить границы территориальных зон С-2, зоны земель, объектов сельскохозяйственного назначения по границам земельных участков ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости.

Согласно Уведомления №20 Управления Росприроднадзора по Томской области (от 16.07.2013 №324) об отказе в предоставлении лицензии на деятельность по обезвреживанию и размещению отходов I-IV классов опасности ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» и с целью обеспечения технологического процесса и получения продукции Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Установить в границах земельного участка (70:14:0200033:1086) промышленную функциональную зону карты функционального зонирования материалов Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение».

2. Установить в границах земельного участка (70:14:0200033:1086) территориальную зону П-1, зону производственно-коммунальных объектов карты территориального зонирования материалов ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение».

3. Дополнить градостроительные регламенты текстовой части ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение» основным видом разрешенного использования территориальной зоны П-1, зоны производственно-коммунальных объектов – объекты размещения (хранения) и обезвреживания отходов.

Данным проектом, с учетом вышеизложенных предложений, разработано градостроительное обоснование по внесению изменений в Генеральный план и ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение», вариант 1.

С целью обеспечения устойчивого развития застроенной территории в части возможности создания и развития объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа», в частности размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства на испрашиваемом земельном участке площадью 1.8 га (см. лист 7 графической части) данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Установить предложенные предыдущими пунктами границы функциональных и территориальных зон с учетом оговоренных перспектив развития.

Таким образом, данным градостроительным обоснованием разработано предложение, вариант 2, по внесению изменений в Генеральный план и ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение» для обеспечения устойчивого развития застроенной территории.

Вне зависимости от выбранного варианта внесения изменений в Генеральный план и Правил землепользования и застройки основная цель изменений – приведение существующего использования территории в нормативное состояние, исправление технических ошибок ранее разработанной документации. Т.к. зонирование территории является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности, путем установления рамочных условий использования поселковой территории, обязательных для всех участников градостроительной деятельности.

**3.2. Анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды**

Анализу подверглась территория в границах нормативной санитарно-защитной зоны Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа».

Анализ производился по сведениям по состоянию на декабрь 2014г. В ходе работы были выявлены объекты имеющие санитарно-защитные зоны и для которых установлены санитарно-защитные зоны в соответствии с их использованием (см. листы 5 графической части)

В рамках подготовки данного обоснования определены нормативные размеры санитарно-защитных зон планируемых к размещению объектов размещения отходов, согласно графического анализа они лежат в общей нормативной санитарно-защитной зоне Свинокомплекса (см. листы 8 графической части). Согласно информации, полученной от заказчика, в настоящее время ведется разработка расчетной санитарно-защитной зоны Свинокомплекса (нанесено ориентировочно). Данным проектом предлагается включить в объекты наблюдения объект размещения отходов (навозохранилище)

Согласно проведенного анализа в границах нормативных санитарно-защитных зон объектов размещения отходов существующие объекты нормирования отсутствуют, в границах планируемых к установлению расчетных санитарно-защитных зон всего комплекса существующие и планируемые объекты нормирования отсутствуют.

**3.3 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.**

На территории проектирования мероприятия по инженерной подготовке территории проводились т.к. Свинокомплекс является действующим производством. Ввиду того, что целью данного градостроительного обоснования, в первую очередь, является приведение существующего использования территории в нормативное состояние, исправление технических ошибок ранее разработанной документации, решение вопроса по инженерной подготовке испрашиваемой территории для размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства необходимо предусмотреть на дальнейших стадиях проектирования.

**3.4. Охрана культурного наследия.**

Согласно Единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории анализа нет установленных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, а также отсутствуют ценные элементы историко-градостроительной среды.

**3.5. Санитарно-защитные зоны**

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) - специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Материалами по градостроительному обоснованию внесения изменений в Генеральный план и Правил землепользования и застройки произведена инвентаризация зон с особыми условиями, уточнены исходные данные. Уточненные границы зон с особыми условиями использования существующих и проектируемых объектов отражены на соответствующих листах графической части материалов градостроительного обоснования.

**3.6. Градостроительное предложение развития территории**

Материалами данного градостроительного обоснования выполнена схема проектного предложения развития территории ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» путем выявления незастроенной и необременной правами территории. Согласно декларации о намерениях ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» на территории предлагается размещение объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства.

В рамках подготовки данного обоснования определены нормативные размеры санитарно-защитной зоны планируемого к размещению объекта размещения отходов, согласно графического анализа они лежат в общей нормативной санитарно-защитной зоне Свинокомплекса (см. листы 8 графической части).

Данным градостроительным обоснованием предложено изменение границ функционального и территориального зонирования Генерального плана и ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение», в результате чего появляется возможность формирования земельного участка.

- Площадь формируемого земельного участка: 1,8 га.

- Использование – размещение объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства.

**Приложения:**