



**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КОПЫЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Томск
2018 г.**



**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КОПЫЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Директор ООО «Геодезия» _____ / И. В. Сабанцев /

Главный инженер _____ / Т.А.Тырышкина /

**Томск
2018 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ	5
3	ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	5
4	СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	10
5	ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА	10
6	ПРИЛОЖЕНИЯ:	
	- Генеральный план МО «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области. Схема административных границ. Материалы по обоснованию.	11
	- Генеральный план МО «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области. Сводная схема. Основной чертеж. (Территория, требующая изменения функциональной зоны)	
	- Проект изменений в генеральный план МО «Копыловское сельское поселение». Материалы по обоснованию. (2 фрагмента)	

1. ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области подготовлены ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга» (г. Пенза) и утверждены решением Совета Копыловского сельского поселения от 30.12.2013 г. № 15.2, в настоящее время используются в редакции решений Совета Копыловского сельского поселения №36.3 от 17.03.2016, №40.5 от 21.07.2016, №53.3 от 10.08.2017, №53.4 от 10.08.2017, №1.4 от 21.09.2017, №13.3 от 13.11.2018. Генеральный план МО «Копыловское сельское поселение» реализуется в границах, установленных Законом Томской области от 12.11.2004 № 241-ОЗ «О наделении статусом муниципального района, сельского поселения и установлении границ муниципальных образований на территории Томского района».

Настоящий проект изменений в Генеральный план муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен ООО «Геодезия» в части изменения функционального зонирования территории в границах участка с кадастровым номером 70:14:0300083:1340 из земель промышленности, транспорта, связи ... и иного специального назначения с целью приведения в соответствие территориального планирования поселения фактическому использованию земель, на основании согласования Копыловской сельской Администрации (письмо №141 от 24.12.2018), а также в связи с образованием участка для рекреационных целей в п. Копылово (создание на свободной от застройки территории объектов спортивного назначения и рекреационного назначения, доступных для общеобразовательной школы, спортивного подросткового клуба, а также населения п. Копылово) на основании обращения Администрации Копыловского сельского поселения, в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий территориального и социально-экономического развития поселения.

Проект выполнен на основании договора с ООО «Межениновская птицефабрика» при согласовании с Администрацией Копыловского сельского поселения.

Проект выполнен в соответствии с положениями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Площадь изменяемых территорий составляет:

1 участок площадью 18,12 га в границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300083:1340 в окрестностях п. Светлый в непосредственной близости от действующей Межениновской птицефабрики на территории Копыловского сельского поселения.

2 участок ориентировочной площадью 20га в границах населенного пункта п. Копылово с целью размещения объекта рекреационного назначения и упорядочения

территориального зонирования прилегающих территорий в связи с присутствующими ошибками в существующей карте градостроительного зонирования.

Проектные решения генерального плана Копыловского сельского поселения выполнены на картографических материалах масштаба 1:25000.

Работы выполнены в соответствии с действующим законодательством и требованиями нормативно-технических документов.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

Муниципальное образование «Копыловское сельское поселение» образовано законом Томской области № 241-03 от 12.11.2004 «О наделении статусом муниципального района, сельского поселения и установлении границ муниципальных образований на территории Томского района» и включает в себя населенные пункты: п. Копылово, д. Конинино, д. Кусково, д. Постниково, п. Рассвет, ж.д. 104 км. Административный центр Копыловского сельского поселения находится в п. Копылово. Официальное наименование муниципального образования – муниципальное образование «Копыловское сельское поселение». Сокращенное наименование – МО «Копыловское сельское поселение».

Для целей настоящего Проекта термины «муниципальное образование», «поселение», «сельское поселение», «Копыловское поселение», «Копыловское сельское поселение» в соответствующих падежах применяются в одном значении.

Общая площадь территории поселения составляет 2273 га. численность населения – 4262 человек.

Расположено поселение на северо-западе Томского района.

Копыловское сельское поселение граничит с Воронинским сельским поселением, Наумовским сельским поселением, Малиновским сельским поселением, городом Томск.

Копыловское сельское поселение обладает выгодным экономико-географическим положением благодаря своему расположению в непосредственной близости от областного центра, в зоне Томской агломерации. Расстояние от п. Копылово до г. Томска порядка 22 км по подъездной автомобильной дороге.

Вносимые в материалы генпланирования изменения позволят развиваться поселению в области промышленного и рекреационного развития и в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры.

Развитие данных сфер является одним из факторов улучшения качества жизни населения в регионе, а также способствует решению социальных проблем местного значения.

3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Настоящим проектом изменений в Генеральный план муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области произведены работы в части изменения функционального зонирования на двух территориях:

1 участок:

Границы проектирования первого участка:

В границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300083:1340 из земель промышленности, транспорта, связи ... и иного специального назначения, разрешенное использование - для размещения объектов капитального строительства (крытой автостоянки), в окрестностях п. Светлый в непосредственной близости от действующей Межениновской птицефабрики в границах Копыловского сельского поселения.

Площадь проектирования: 18,12 га.



Рис. 1 Расположение участка проектирования на кадастровом плане территории

Обоснование: В соответствии с действующим на настоящее время градостроительным зонированием, земельный участок расположен в зоне С-1 - Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями. Для зоны земель, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты согласно Градостроительного кодекса РФ не устанавливаются. В связи с этим выявлено явное несоответствие категории и разрешенного использования участка действующему градостроительному зонированию. Данное обстоятельство препятствует освоению земель для промышленных целей.



Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории проектирования.

Территорию участка не возможно использовать без уточнения градостроительного зонирования. Участок с кадастровым номером 70:14:0300083:1340 предполагается использовать для размещения «Производственного комплекса по приемке, хранению и переработке масленичных и зерновых культур» в Томском районе Томской области. Категория земель участка – земли промышленности, транспорта, связи ... и иного специального назначения. Расположение его в зоне С-1 - Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями, не возможно. В случае его использования для заявленных целей необходимо расположение участка в территориальной зоне П-1- Зона производственно-коммунальных объектов.

Объекты такого рода деятельности в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 с изменениями (санитарно защитные зоны) имеют санитарно-защитную зону V класса - санитарно-защитная зона 50 м, которую следует также обозначить вокруг измененной зоны земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300083:1340.

Природные ресурсы рассматриваемого земельного участка позволяют его использование для заявленных целей, что дает Копыловскому сельскому поселению дополнительные преимущества.

Участок располагается вдоль автомобильной дороги 69 ОП МЗ Н-18 "Михайловка - Александровское - Итатка с подъездом к с. Малиновка", в связи с этим на него накладываются определенные обременения.

Существующим генеральным планом Копыловского сельского поселения охранная зона существующих автодорог не установлена.

В соответствии с ГОСТ Р 52398-2005 «Классификация автомобильных дорог. Основные параметры и требования» данная дорога является автодорогой класса "дороги обычного типа" IV категории.

В соответствии со ст. 26 257-ФЗ от 08.11.2007 (последняя редакция) « Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» в зависимости от класса и категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий.

Следовательно, часть территории проектируемого участка попадает в придорожную полосу автодороги в размере 50 метров от подошвы автодороги, что необходимо учитывать при проектировании и строительстве объектов производственного комплекса.

2 участок:

Границы проектирования:

Томская область, Томский район, центральная часть п.Копылово, часть кадастрового квартала 70:14:0203001

Площадь проектирования: ориентировочно 20 га.



Рис. 3 Расположение участка проектирования на кадастровом плане территории п. Копылово

Необходимость изменения территориального зонирования возникла при проведении землеустроительных работ по формированию земельного участка для рекреационных и спортивных целей, расположенного по адресу п. Копылово, ул. Новая, 20а.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Ориентировочная площадь: 6,35 га.

Администрация Копыловского сельского поселения планирует создать на территории населенного пункта комплекс объединяющий на сравнительно небольшой компактной территории объекты спортивного и общественного назначения, а также объекты благоустройства, являясь примером комплексного подхода к решению проблем создания комфортной среды в сельских и городских поселениях.

Основной идеей проекта является создание на свободной от застройки территории объектов спортивного назначения и рекреационного назначения, доступных для общеобразовательной школы, спортивного подросткового клуба, а также населения п. Копылово.

При проведении землеустроительных работ выяснилось, что участок располагается в нескольких территориальных зонах, хотя фактически расположен на свободной от застройки территории.



Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории проектирования.

Анализируя ситуацию было выяснено, что на существующей карте градостроительного зонирования смещены границы существующих зон, и если упорядочить их границы в соответствии с фактическим расположением на местности, то необходимая для планируемого объекта зона О-1- Общественно-деловая зона свободно размещается в границах проектирования. В границах зоны

О-1 располагаются также участки для обслуживания существующей школы и пришкольных объектов.

Необходимость по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области в части изменения территориальных зон обусловлена приведением проектных материалов и Правил землепользования и застройки в соответствие со сложившимися условиями использования территории поселения. Упорядочению по фактическому расположению территорий на местности подлежат градостроительные зоны Ж-2- Жилая зона многоквартирных жилых домов, Ж-1 - Жилая зона жилых домов усадебного типа, О –1 - Зона образования, О – 2 - Общественно-деловая зона, П –1 - Зона производственно-коммунальных объектов.

При анализе состава графических материалов градостроительного зонирования и текстовой части Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) выявлена техническая ошибка в обозначении зон, а именно территории, обозначенные в ПЗЗ Зоной О-1 – Зона образования, на картографическом материале и по фактическому использованию являются Зоной О-2- Общественно-деловая зона, и наоборот, на основании чего следует текстовые материалы привести в соответствие графическим материалам.

4. СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

В целях обеспечения устойчивого развития территории Копыловского сельского поселения, вовлечения не используемых земельных участков в хозяйственный оборот, проектом предлагается:

Участок 1:

- **Изменить функциональное зонирование территории в границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300083:1340, распространив на его территорию зону П-1 - зона производственно-коммунальных объектов.**

- **Установить вокруг данной зоны П-1 санитарно-защитную зону 50 м.**

Участок 2:

- **В текстовой части Правил землепользования и застройки внести изменения в наименования зон: В статье 24. Градостроительные регламенты общественных зон (О) вместо слов « О-1 . Зона образования.» читать «О-2. Зона образования»; вместо слов «О-2. Общественно-деловая зона.» читать «О-1. Общественно-деловая зона»;**

- **Упорядочить местоположение территориальных зон О-1- Общественно-деловая зона, Ж-2 - Жилая зона многоквартирных жилых домов, Ж-1- Жилая зона жилых домов усадебного типа, П–1 - Зона производственно-коммунальных объектов в границах участка проектирования по фактическому месторасположению объектов;**

- Распространить зону О-1 - Общественно-деловая зона, на территорию планируемого комплекса объектов спортивного и рекреационного назначения, включая также существующие участки для обслуживания существующей школы и пришкольных объектов.

- В текстовую часть Положения о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Копыловское сельское поселение» внесения изменений не предлагается.

- Внести изменения в графические материалы по уточнению и по изменению территориальных зон.

5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА

Проектные частичные изменения функционального зонирования территории Копыловского сельского поселения (при соблюдении нормативных требований при дальнейшей планировке и застройке территории) не приведут к превышению допустимого уровня воздействия на окружающую среду, в том числе на воздушную атмосферу, на почвы, на водный фонд, на особо охраняемые объекты и территории, на лесной фонд.

Графические материалы прилагаются.

Директор ООО «Геодезия»

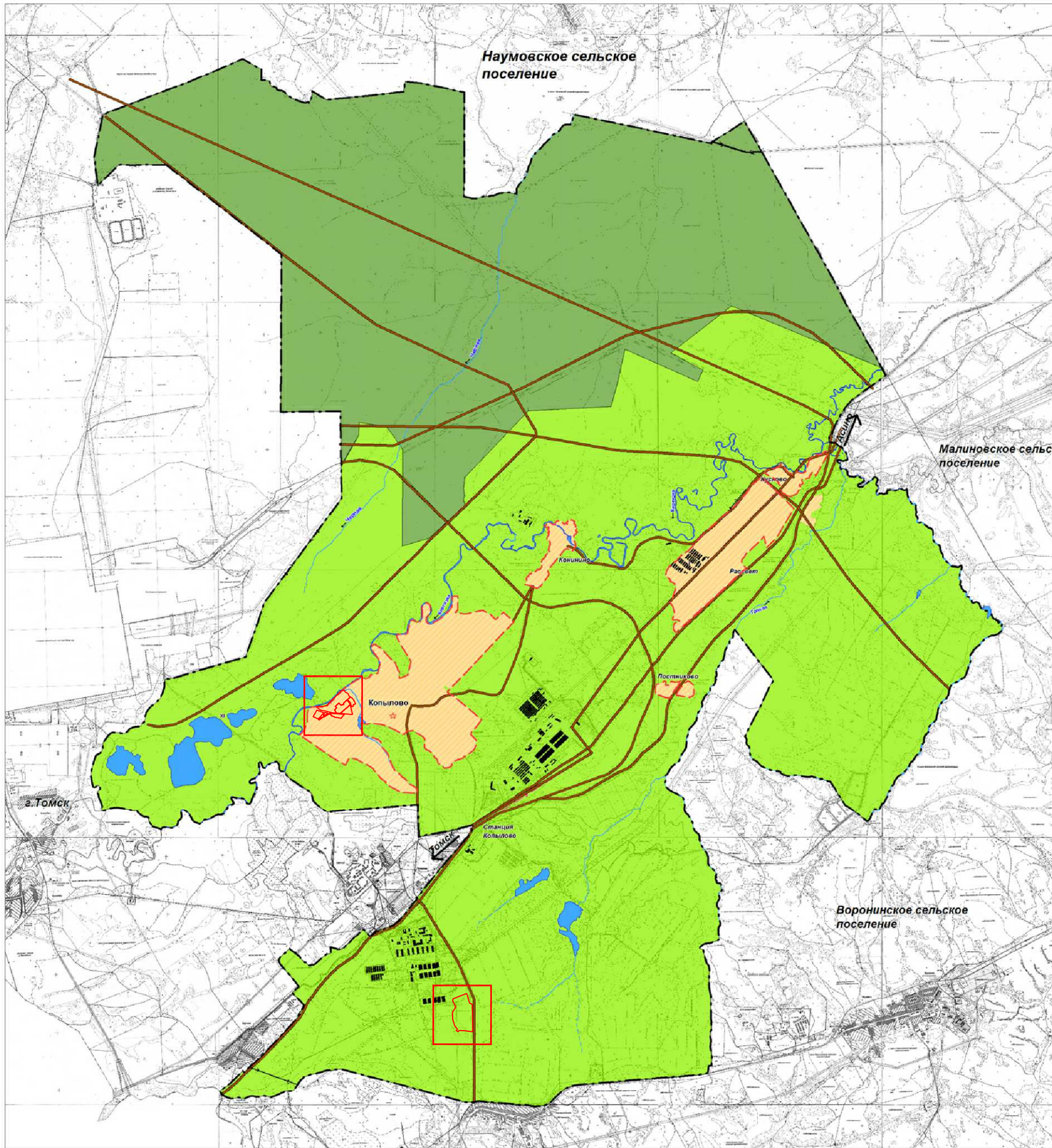
И.В. Сабанцев

Ответственный исполнитель,
Кадастровый инженер

Т.А. Тырышкина

Генеральный план МО "Копыловское сельское поселение"
Томского района Томской области

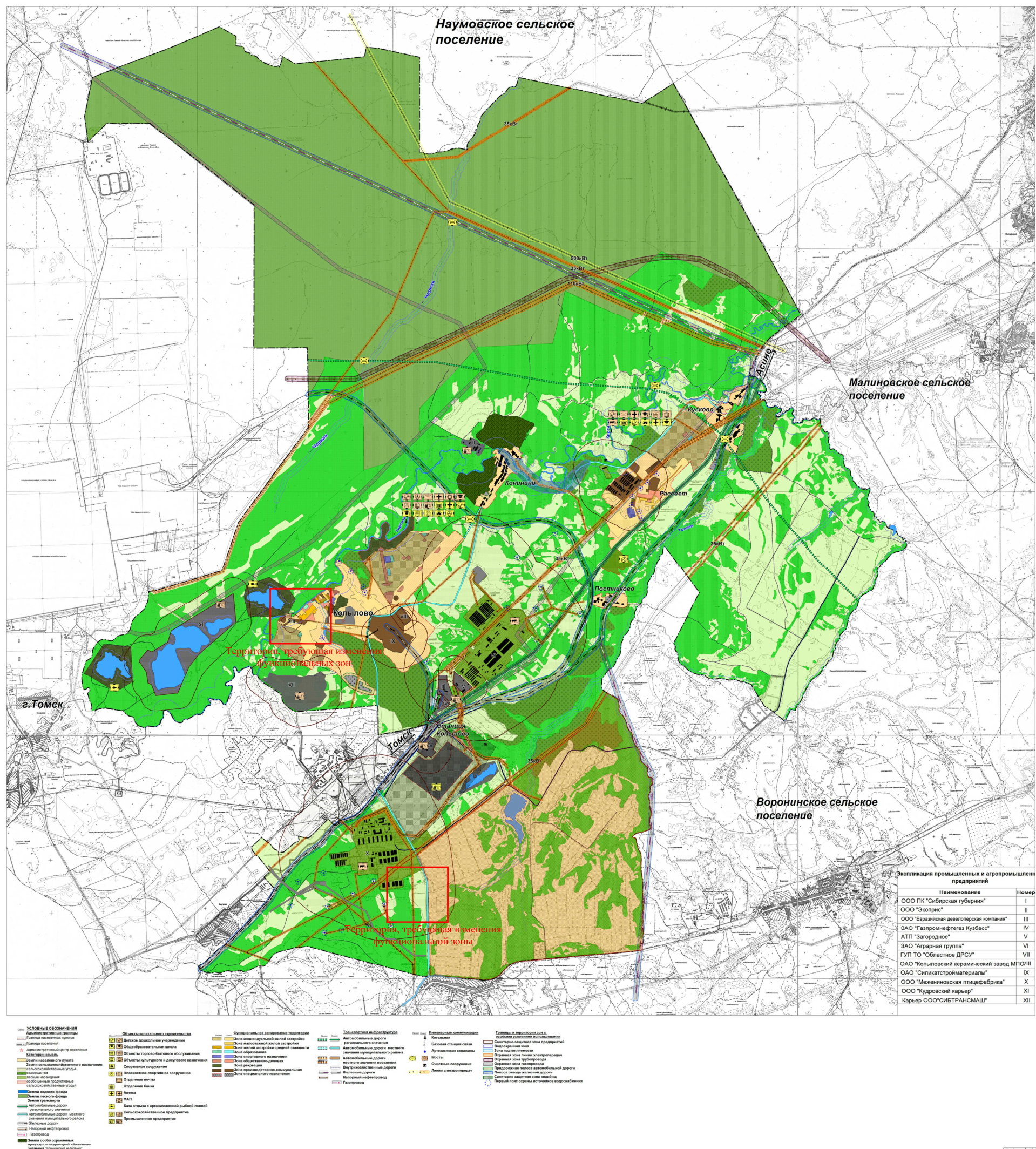
Схема административных границ



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Административные границы**
- Граница населенных пунктов
 - Граница поселения
 - Административный центр поселения
- Категории земель**
- Земли населенного пункта
 - Земли сельскохозяйственного назначения:
 - Земли водного фонда
 - Земли лесного фонда
 - Земли транспорта

Генеральный план МО "Копыловское сельское поселение"		Томского района Томской области	
Лист	3	Всего листов	10
Масштаб	1:25 000		
Исполнитель	ООО "Проектное Агентство"		
Составитель	С.И. Иванов		
Проверил	А.В. Петров		
Дата	2023 г.		

Генеральный план МО "Копыловское сельское поселение"
Томского района Томской области
Сводная схема.Основной чертеж.



ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "КОПЫЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

СВОДНАЯ СХЕМА. ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ.
(ФРАГМЕНТ УТВЕРЖДЕННОГО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА)



СВОДНАЯ СХЕМА. ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ.
(ФРАГМЕНТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Административные границы

- Граница населенных пунктов
- Граница поселения
- Административный центр поселения

Категории земель

- Земли населенного пункта
- Земли сельскохозяйственного назначения:
 - садоводства
 - лесные насаждения
 - особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья
- Земли водного фонда
- Земли лесного фонда
- Земли транспорта
 - Автомобильные дороги регионального значения
 - Автомобильные дороги местного значения муниципального района
 - Железные дороги
 - Напорный нефтепровод
 - Газопровод
- Земли особо охраняемых природных территорий областного значения "Конининский кедровник"

Объекты капитального строительства

- Детское дошкольное учреждение
- Общеобразовательная школа
- Объекты торгово-бытового обслуживания
- Объекты культурного и досугового назначения
- Спортивное сооружение
- Плоскостное спортивное сооружение
- Отделение почты
- Отделение банка
- Аптека
- ФАП
- База отдыха с организованной рыбной ловлей
- Сельскохозяйственное предприятие
- Промышленное предприятие

Функциональное зонирование территории

- Зона индивидуальной жилой застройки
- Зона малоэтажной жилой застройки
- Зона жилой застройки средней этажности
- Зона образования
- Зона спортивного назначения
- Зона общественно-деловая
- Зона рекреации
- Зона производственно-коммунальная
- Зона специального назначения

Транспортная инфраструктура

- Автомобильные дороги регионального значения
- Автомобильные дороги местного значения муниципального района
- Автомобильные дороги местного значения поселения
- Внутрихозяйственные дороги
- Железные дороги
- Напорный нефтепровод
- Газопровод

Инженерные коммуникации

- Котельная
- Базовая станция связи
- Артезианские скважины
- Мосты
- Очистные сооружения
- Линии электропередач

Границы и территории зон с особыми условиями использования

- Санитарно-защитная зона предприятий
- Водоохранная зона
- Зона подтопляемости
- Охранная зона линии электропередач
- Охранная зона трубопровода
- Охранная зона газопровода
- Придорожная полоса автомобильной дороги
- Полоса отвода железной дороги
- Санитарно-защитная зона кладбищ
- Первый пояс охраны источников водоснабжения

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "КОПЫЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

СВОДНАЯ СХЕМА. ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ.
(ФРАГМЕНТ УТВЕРЖДЕННОГО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Административные границы	
Граница населенных пунктов	
Граница поселения	
Административный центр поселения	
Категории земель	
Земли населенного пункта	
Земли сельскохозяйственного назначения:	
сельскохозяйственные угодья	
садоводства	
лесные насаждения	
особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья	
Земли водного фонда	
Земли лесного фонда	
Земли транспорта	
Автомобильные дороги регионального значения	
Автомобильные дороги местного значения муниципального района	
Железные дороги	
Напорный нефтепровод	
Газопровод	
Земли особо охраняемых природных территорий областного значения "Конининский кедровник"	
Объекты капитального строительства	
Детское дошкольное учреждение	
Общеобразовательная школа	
Объекты торгово-бытового обслуживания	
Объекты культурного и досугового назначения	
Спортивное сооружение	
Плоскостное спортивное сооружение	
Отделение почты	
Отделение банка	
Аптека	
ФАП	
База отдыха с организованной рыбной ловлей	
Сельскохозяйственное предприятие	
Промышленное предприятие	

СВОДНАЯ СХЕМА. ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ.
(ФРАГМЕНТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН)



Функциональное зонирование территории		Транспортная инфраструктура	
Зона индивидуальной жилой застройки		Автомобильные дороги регионального значения	
Зона малоэтажной жилой застройки		Автомобильные дороги местного значения муниципального района	
Зона жилой застройки средней этажности		Автомобильные дороги местного значения поселения	
Зона образования		Внутрихозяйственные дороги	
Зона спортивного назначения		Железные дороги	
Зона общественно-деловая		Напорный нефтепровод	
Зона рекреации		Газопровод	
Зона производственно-коммунальная			
Зона специального назначения			
Инженерные коммуникации		Границы и территории зон с особыми условиями использования	
Котельная		Санитарно-защитная зона предприятий	
Базовая станция связи		Водоохранная зона	
Артезианские скважины		Зона подтопляемости	
Мосты		Охранная зона линии электропередач	
Очистные сооружения		Охранная зона трубопровода	
Линии электропередач		Охранная зона газопровода	
		Придорожная полоса автомобильной дороги	
		Полоса отвода железной дороги	
		Санитарно-защитная зона кладбищ	
		Первый пояс охраны источников водоснабжения	