

# АРХНУВО

АРХИТЕКТУРНАЯ СТУДИЯ  
Р Ы Б А К О В А

ООО "АРХНУВО"

Проект внесения изменений в  
Генеральный план и Правила  
землепользования и застройки МО  
«Копыловское сельское поселение»  
в районе земельного участка  
с кадастровым номером  
70:14:0000000:1773.

Изменение территориальной зоны  
С-1 "Зона земель, занятых  
сельскохозяйственными угодьями" на зону  
С-2 "Зона земель объектов  
сельскохозяйственного назначения"

Томская обл., р-н Томский,  
окр.д.Конинино

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. "Материалы по обоснованию проекта"  
256-17-ПЗ**

Томск 2017

# АРХНУВО

АРХИТЕКТУРНАЯ СТУДИЯ  
Р Ы Б А К О В А

ООО "АРХНУВО"

Проект внесения изменений в  
Генеральный план и Правила  
землепользования и застройки МО  
«Копыловское сельское поселение»  
в районе земельного участка  
с кадастровым номером  
70:14:0000000:1773.

Изменение территориальной зоны  
С-1 "Зона земель, занятых  
сельскохозяйственными угодьями" на зону  
С-2 "Зона земель объектов  
сельскохозяйственного назначения"

Томская обл., р-н Томский,  
окр.д.Конинино

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Материалы по обоснованию проекта"  
256-17-ПЗ

Директор  Рыбаков В.Н.

Шифр: 256-17

ГИП  Быстрицкая М.А.

Томск 2017



## Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
	Раздел 2. . Материалы по обоснованию проекта	
	<u>Текстовая часть</u>	
	Содержание	3
	Состав проекта	4
	Справка	5
	Нормативно-технические документы	6
1	Введение	7
2	Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки материалов по обоснованию.	8
3	Анализ утвержденной градостроительной документации «Копыловское сельское поселение»	8
4	Градостроительное обоснование изменения градостроительного и функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение»	9
5	Функциональное использование территории	10
6	Инженерная подготовка территории	10
7	Инженерное обеспечение	11
8	Организация транспортного обслуживания объекта	11
9	Обременения на земельных участках	11
10	Санитарно-защитные зоны	11
11	Охрана культурного наследия	11
	<u>Графическая часть</u>	12
	Приложения	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

256-17-ПЗ

Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

Разраб.	Донских	<i>Донских</i>	
Проверил			
ГИП	Быстрицкая		
ГАП	Харченко		
Н.контр.	Ильина	<i>Ильина</i>	

Материалы по обоснованию  
проекта

Стадия Лист Листов

П 1

ООО «АРХНУВО»

## Состав проекта.

№	Обозначение	Наименование	Примечание
1.	256-17-ПЗ	Раздел 1. Положение о территориальном планировании	
		Текстовая часть	
		Графическая часть	
2.	256-17-ПЗ	Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта	
		Текстовая часть	
		Графическая часть	

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

256-17-ПЗ

Лист

2

## СПРАВКА

**о соответствии разработанной проектной документации  
действующим государственным нормам, правилам и стандартам.**

Градостроительное обоснование разработано в соответствии с кадастровыми планами земельных участков, Генеральным планом МО «Копыловское сельское поселение», Правилами землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение», градостроительным кодексом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасности эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Главный инженер проекта

М.А.Быстрицкая

Инженер - проектировщик

Г.А.Донских

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата	256-17-ПЗ	Лист
							3



## 1. Введение.

Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельных участков с кадастровым номером 70:14:0000000:1773, расположенных по адресу: Томская обл., р-н Томский, окр.д. Конино разработано на основании проектных предложений Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение» п.8.1 «Проектное предложение. Основные мероприятия по развитию экономической базы поселения», п.п. 1 «Создание новых сельскохозяйственных производств и увеличения мощностей действующих. Создание большего количества личных подсобных хозяйств и объединения их на основе кооперации. Строительство предприятия по полной или частичной переработки сельскохозяйственной продукции.»

В условиях рыночной экономики перспективы развития экономической и социальной сфер все больше зависят от малого и среднего бизнеса, который формирует оптимальную структуру рынка и является надежной налогооблагаемой базой. Этот сектор экономики в перспективе будет являться реальным источником создания новых рабочих мест. Эти предприятия генерируют эффективные инвестиционные проекты, чутко реагируют на изменение рыночной структуры, занимают недоступные крупным предприятиям «ниши»

В перспективе планируется увеличение доли малых предприятий в секторе экономики, связанных с сельскохозяйственным производством и предприятий других приоритетных сфер развития. В условиях рыночной экономики, при любых сценариях развития, малый и средний бизнес способен гибко перестраиваться, переходить в другие сферы деятельности.

Одним из основных потенциалов развития МО «Копыловского сельское поселение» заключается в развитии сельскохозяйственного производства, малого и среднего предпринимательства, рынка сырья и продовольствия:

Разумное, экономически и социально оправданное освоение природных ресурсов, выпуск на их основе конкурентоспособной товарной продукции, позволяющей привлечь необходимые инвестиции в производство, тем самым поддержать и развить местную экономику – одно из условий устойчивого социально-экономического развития территории.

Проектным предложением предусматривается поддержка и развитие существующих и тем самым оправданных ресурсами отраслей сельскохозяйственного производства. Требуется строительство, реконструкция и модернизация агропромышленного комплекса.

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

- развитие в агропроизводстве фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств населения, а именно коровников.
- установление и уточнение границ зон с особыми условиями использования территории;
- анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды.

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №
						Подпись и дата
						Инов. № подл.

## 2. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки материалов по обоснованию.

Анализируемая территория расположена по адресу: Томская область, Томский район, окр. д. Конинино. Конинино входит в состав Копыловского сельского поселения, площадь земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 составляет 27600 кв.м.

В настоящее время анализируемая территория представляет собой земельный участок свободный от капитальных строений, так же имеется лесной массив.

Вид разрешенного использования земельных участков – Зона земель занятых сельскохозяйственными угодьями (С-1).

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Размещение земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 по отношению к окружающей территории:

Размещение здания по отношению окружающей застройки:

Север–лесной массив (деревья лиственных пород), земельный участок с кадастровым номером 70:14:0200033:2235(Томская область, Томский район, Копыловское сельское поселение, окр. п. Рассвет, уч. 3/5);

Юг–существующая грунтовая дорога, земельный участок с кадастровым номером 70:14:0000000:2656 (Томская область, р-н Томский, окр. д. Конинино, 6), земельный участок с кадастровым номером 70:14:0200009:157 (Томская область, р-н Томский, окр. д. Конинино, 5) , земельный участок с кадастровым номером 70:14:0200033:707 (Томская обл., р-н Томский, окр. д. Конинино, уч. № 2) ;

Запад - лесной массив (деревья лиственных пород), земельный участок с кадастровым номером 70:14:0200033:2058 (Томская область, р-н Томский, окр. п. Рассвет, уч. 3/3), земельный участок с кадастровым номером 70:14:0200033:2217 (Томская область, Томский район, Копыловское сельское поселение, окр. п. Рассвет, уч. № 3/6) ;

Восток – Существующее строение (склад), земельный участок с кадастровым номером 70:14:0200033:2234 (Томская область, Томский район, Копыловское сельское поселение, окр. п. Рассвет, уч. 3).

## 3. Анализ утвержденной градостроительной документации «Копыловское сельское поселение».

Анализ материалов Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г. Пенза, 2011) показал, что земельный участок с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 относится:

1. К категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения: лесные насаждения».
2. К территориальной зоне С-1 «Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями» относится земельный участок с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 см. лист графической части «Фрагмент утвержденной карты градостроительного зонирования.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	256-17-ПЗ						Лист
									6
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

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

С целью развитие сельского хозяйства на земельном участке с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 данным градостроительным обоснованием предлагается:

Внести в графические материалы Генерального плана и ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение» следующие изменения:

1. Уточнить границы территориальной зоны С-1 «Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями» по границе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 , см. графическую часть «Фрагмент карты градостроительного зонирования»

2. Установить в границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 территориальную зону С-2 «Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения», графическую часть «Фрагмент карты градостроительного зонирования с учетом изменения функциональной зоны на участке с кадастровым номером 70:14:0000000:1773».

Согласно ПЗЗ Статьи 27 «Статья 27. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования (С).

Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями (С-1) имеет следующие градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования:

Для зоны земель, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты согласно Градостроительного кодекса РФ не устанавливаются.

Использование земель сельскохозяйственного назначения с лесными насаждениями осуществляется в соответствии и на основании Лесного и Земельного кодексов РФ и нормативных актов субъектов РФ и муниципальных образований.

Использование земель, занятых сельскохозяйственными угодьями для размещения здания коровника не возможно.

В связи с эти, для размещения здания коровника необходима смена территориальной зоны с С-1 «Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями» на территориальную зону С-2 «Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения».

Согласно ПЗЗ ст.27 «Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения (С-2)» имеет следующие градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования:

Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения предназначается для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и предназначена для ведения сельского хозяйства.

Основные виды разрешенного использования:

- свиноводческие комплексы;
- птицефабрики;
- **фермы крупнорогатого скота;**

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата	256-17-ПЗ

- звероводческие и кролиководческие комплексы;
- тепличные хозяйства;
- предприятия по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции;
- комбикормовые заводы.

Условно-разрешенные виды использования:

- торговые объекты;
- предприятия общественного питания;
- автостоянки для индивидуального транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- медицинские пункты.

Параметры застройки:

1. Минимальная плотность застройки определяют согласно СНиП II – 97 – 76.
2. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий.
3. Размещение свиноводческих комплексов промышленного типа и птицефабрик во втором поясе зон санитарной охраны источников водоснабжения населенных пунктов – не допускается.

Данная территориальная зона позволяет размещение здания коровника, который относится к предприятиям крупнорогатого скота и входит в основные виды разрешенного использования.

### 5. Функциональное использование территории.

На земельном участке с кадастровым номером 70:14:0000000:1773, площадь земельного участка составляет 27600 кв.м, предлагается размещение здания коровника. Проектируемый объект представляет собой прямоугольный объем. Количество голов по проекту принимается – 99 голов.

Объемно-планировочное решение объекта принято исходя из особенностей и требований технологического процесса, площадь застройки здания составляет 748,75м<sup>2</sup>. Площадь озеленения составляет на менее 15 %.

Так же На территории земельного участка организованы площадки для выгула коров , с твердым покрытием.

При проектировании учесть требования СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

### 6. Инженерная подготовка территории.

Подготовка участка под строительство включает в себя расчистку территории от мусора. В связи с тем, что на территории проектирования нет опасных геологических процессов, то специальных мероприятий по защите территории и объектов не требуется.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

### 7. Инженерное обеспечение.

Объекта обеспечивается инженерно-техническими сетями в соответствии с Техническими условиями.

### 8. Организация транспортного обслуживания объекта.

Подъезд к зданию осуществляется с существующей грунтовой дороги.

Для обеспечения возможности доступа состава пожарных подразделений для спасения людей и подачи средств пожаротушения предусмотрен подъезд пожарных автомобилей к зданию, согласно СП 4.13130.2013 п. 8.6 и п 8.8 расстояние от стен здания до внутреннего края проезда составляет от 5-8 м. Ширина проезда составляет – 3,5 м.

### 9. Обременения на земельных участках.

Обременения на земельном участке с кадастровым номером 70:14:0000000:1773 отсутствуют.

### 10. 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.

Проектом предусмотрено строительство коровника на 99 голов: 72 коровы, 27 телят.

Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 проектируемый объект относится к объектам, подлежащим санитарной классификации и санитарно-защитная зона для него устанавливается равной 100м (нормативная), в соответствии с п. 7.1.11. Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства, Класс IV - санитарно-защитная зона 100 м, п.п. 6. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов. В СЗЗ не попадает жилая застройка.

### 11. 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.

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Графическая часть

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

256-17-ПЗ

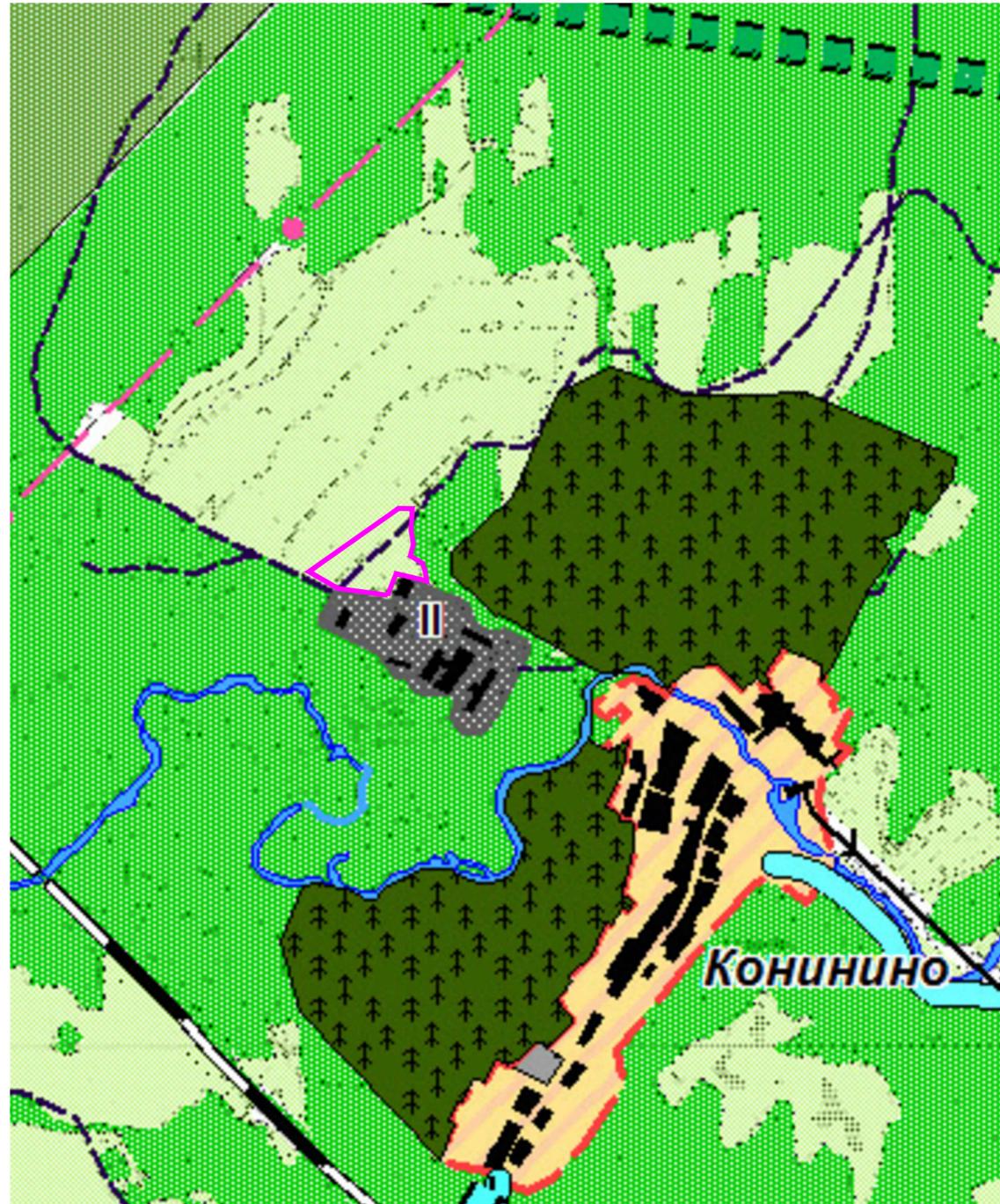
Приложения

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

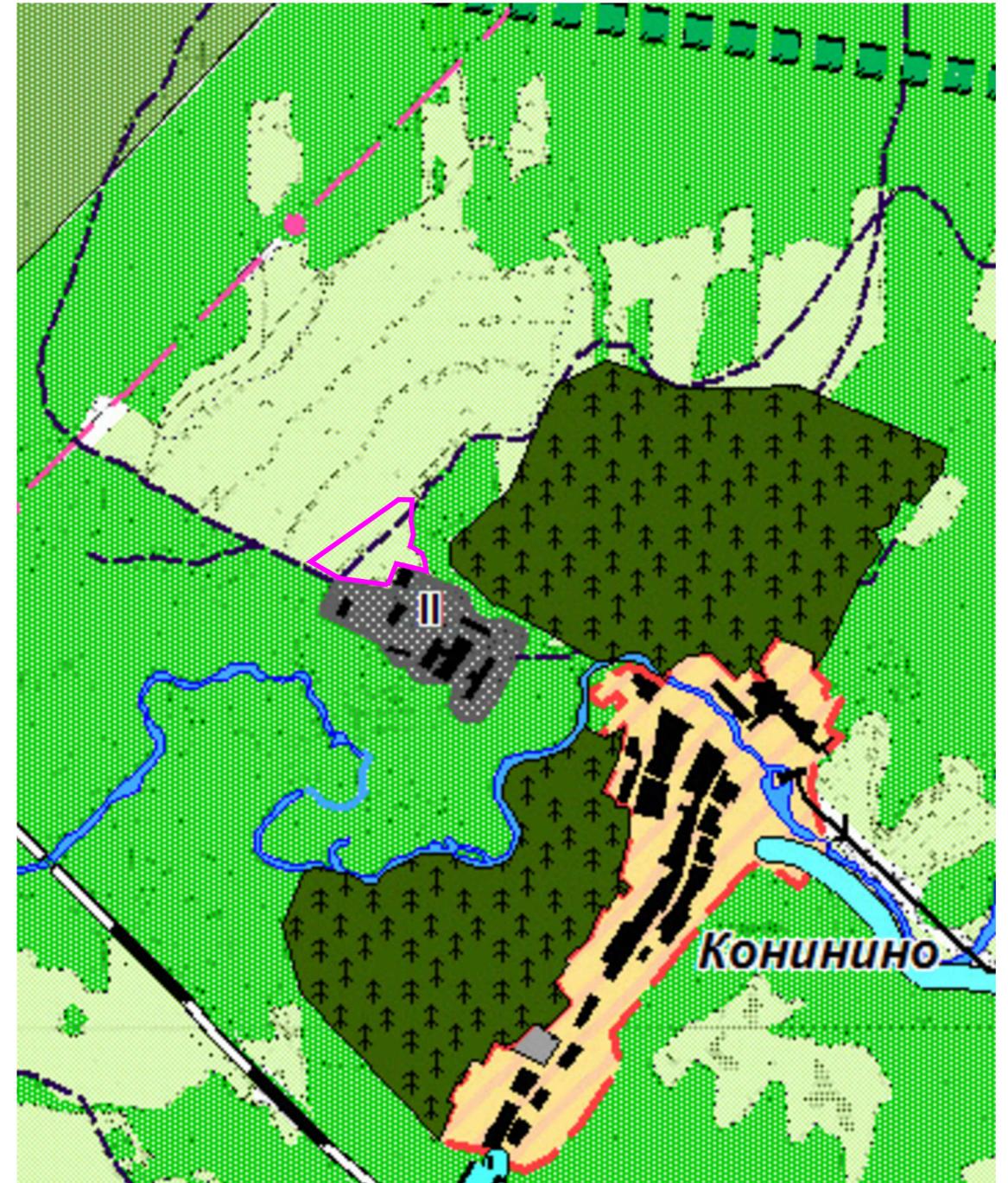
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

256-17-ПЗ

Фрагмент схемы функциональных зон МО "Копыловское сельское поселение" Томского района Томской области (существующее положение). М1:10000



Проект границ функциональных зон М1:10000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

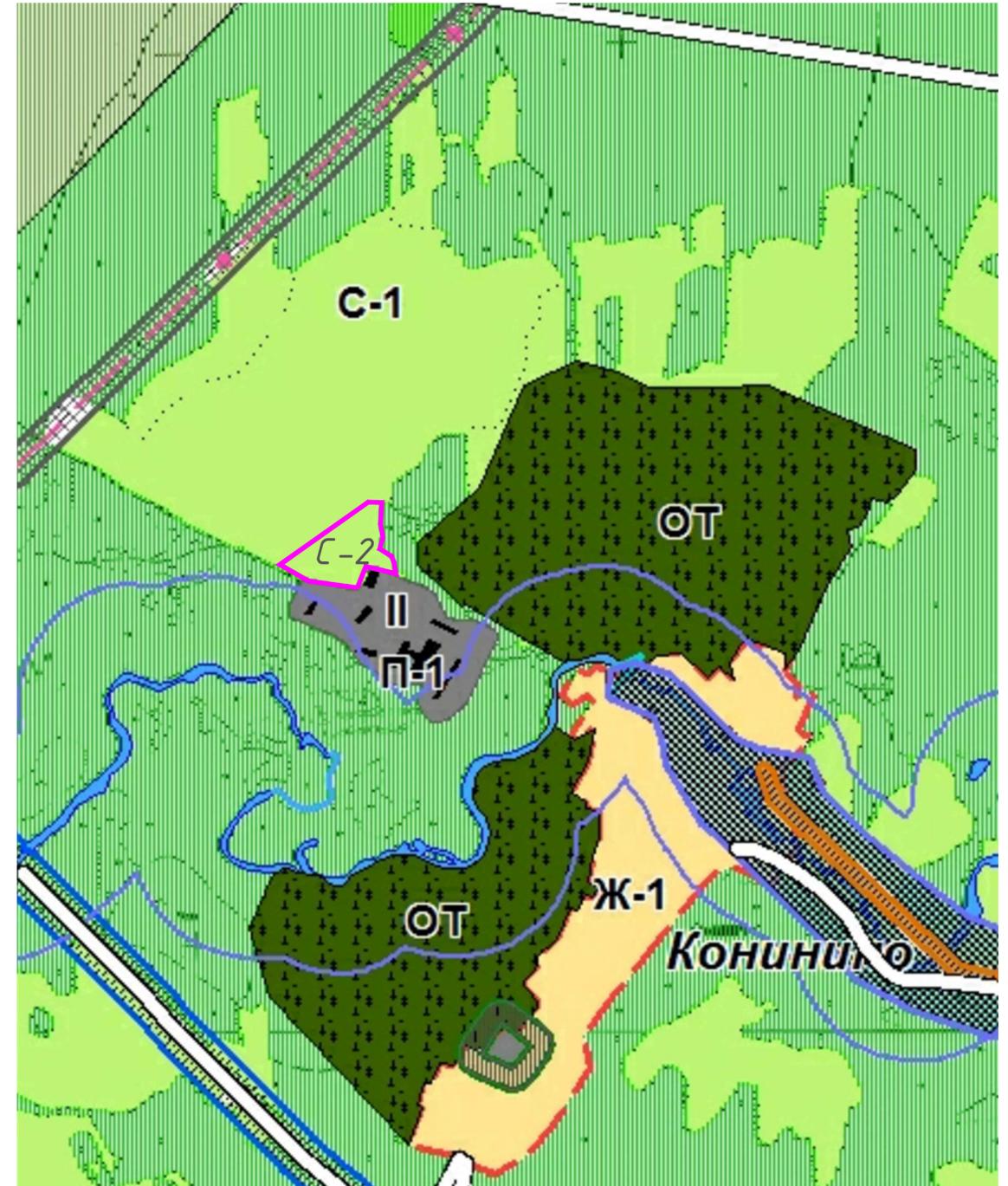
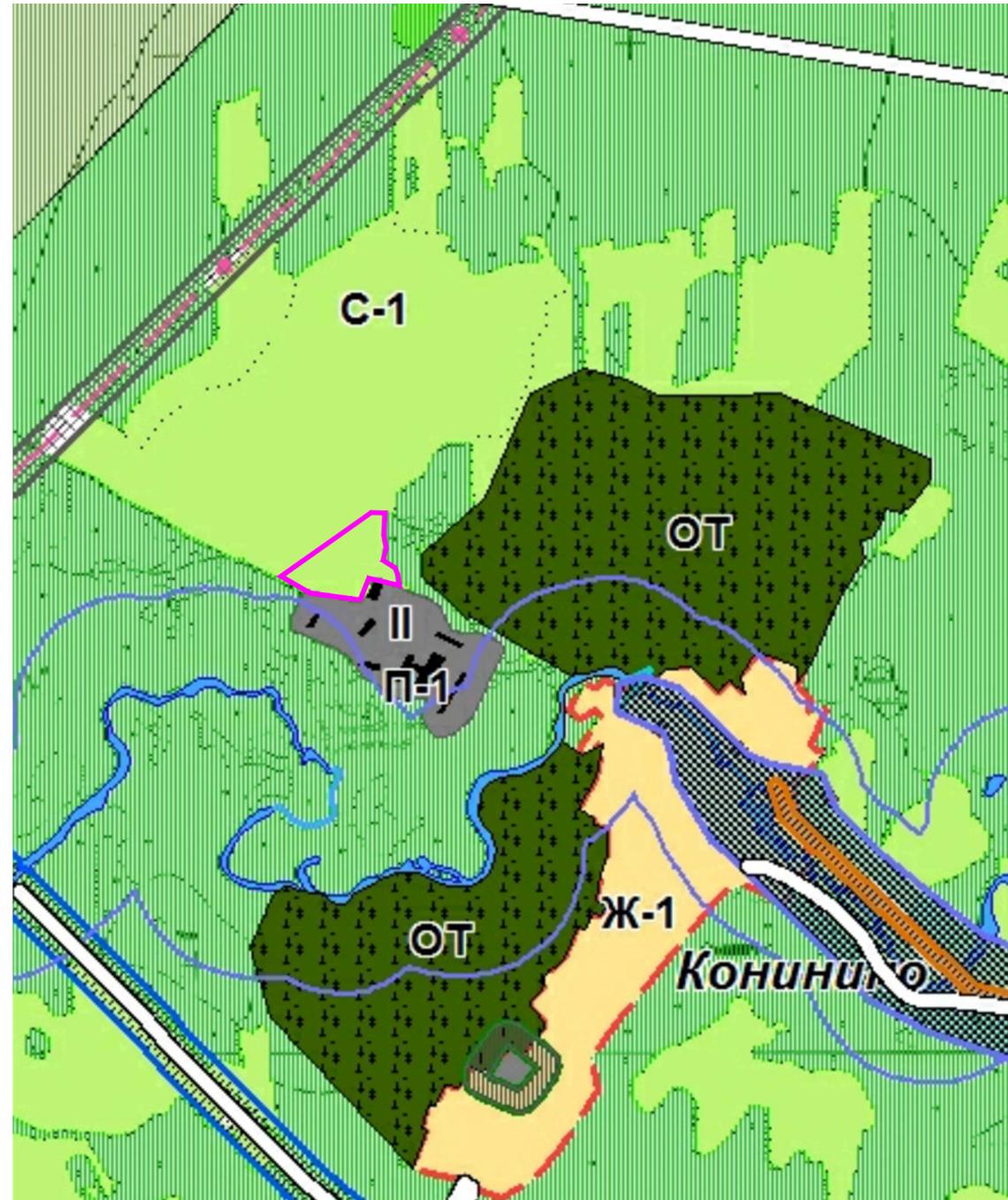
-  Граница разрабатываемой территории
-  Административные границы
-  Граница населенных пунктов

**Категории земель**

-  **Земли населенного пункта**
- Земли сельскохозяйственного назначения:**
  -  сельскохозяйственные угодья
  -  садоводства
  -  лесные насаждения
  -  особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья

Примечание:  
Данным проектом не предполагается изменение функциональных зон на разрабатываемом земельном участке.

					2017	256-17-ГЧ		
					Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:1773, расположенных по адресу: Томская обл., р-н Томский, окр. д. Конино. Изменение территориальной зоны С-1 "Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями" на зону С-2 "Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения".			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал		Донских		<i>Донских</i>		Материалы по обоснованию проекта.		
Проверил		Быстрицкая		<i>Быстрицкая</i>		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Харченко		<i>Харченко</i>		П	1	
ГАП		Ильина		<i>Ильина</i>		Схема функциональных зон М 1:10000		
Н. Контр.						ООО "АРХНУВО"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

— Граница изменения территориального зонирования  
 — Административные границы

— Граница населенных пунктов

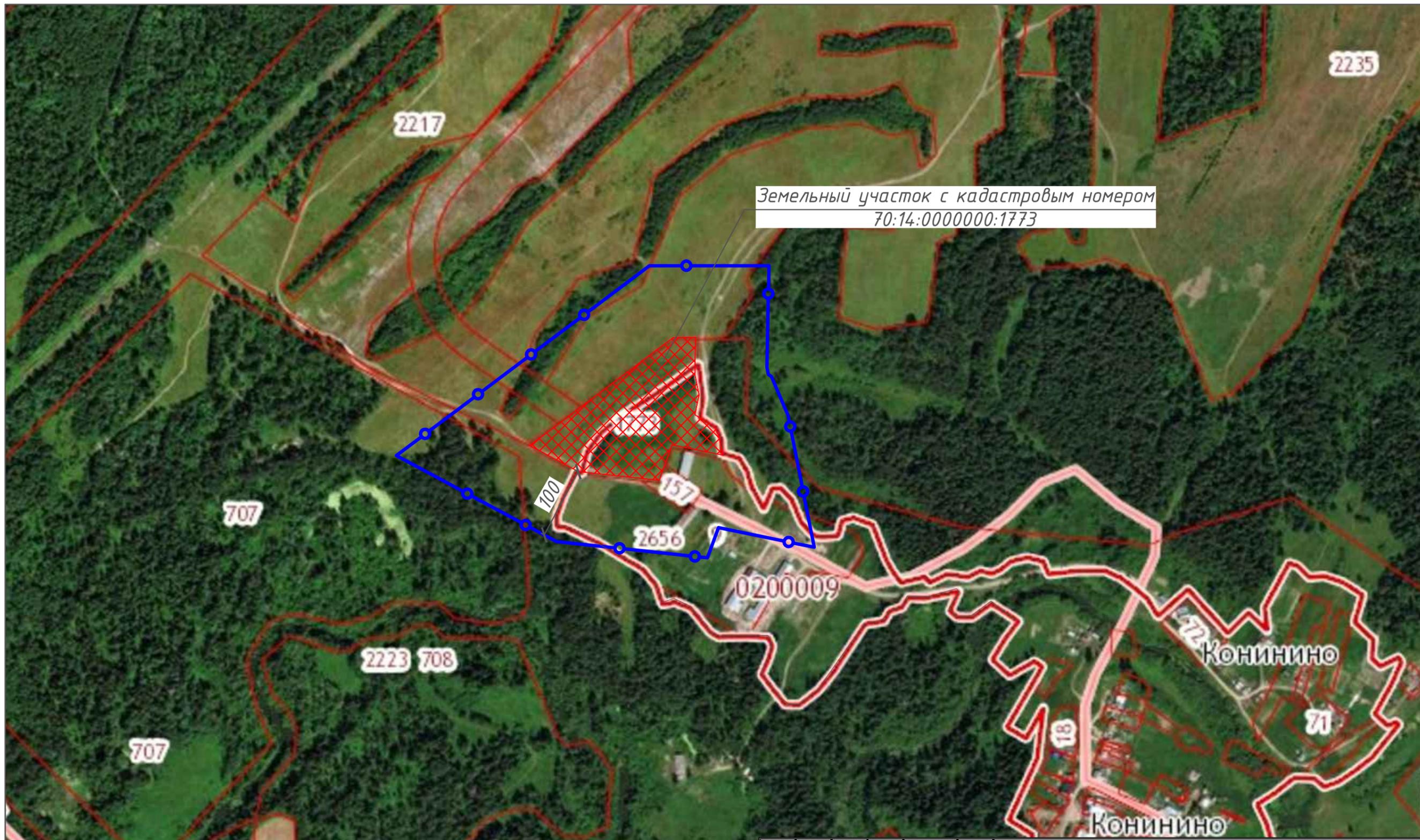
**Категории земель**

**Ж-1** Зона домов усадебного типа  
**ОТ** Земли особо охраняемых природных территорий областного значения "Конининский кедровник"

**П-1**  
**С-1**  
**С-2**

**Зона производственно-коммунальных объектов**  
**Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями**  
**Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения**

					2017	256-17-ГЧ			
					Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14-0000000:1773, расположенных по адресу: Томская обл., р-н Томский, окр. д. Конинино. Изменение территориальной зоны С-1 "Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями" на зону С-2 "Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения".				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Донских		<i>Д.С.</i>			П	2	
Проверил		Быстрицкая		<i>А.В.</i>					
ГАП		Харченко		<i>С.В.</i>					
Н. Контр.		Ильина				Проект границ градостроительного зонирования М 1:10000	000 "АРХНУВО"		



Земельный участок с кадастровым номером  
70:14:0000000:1773



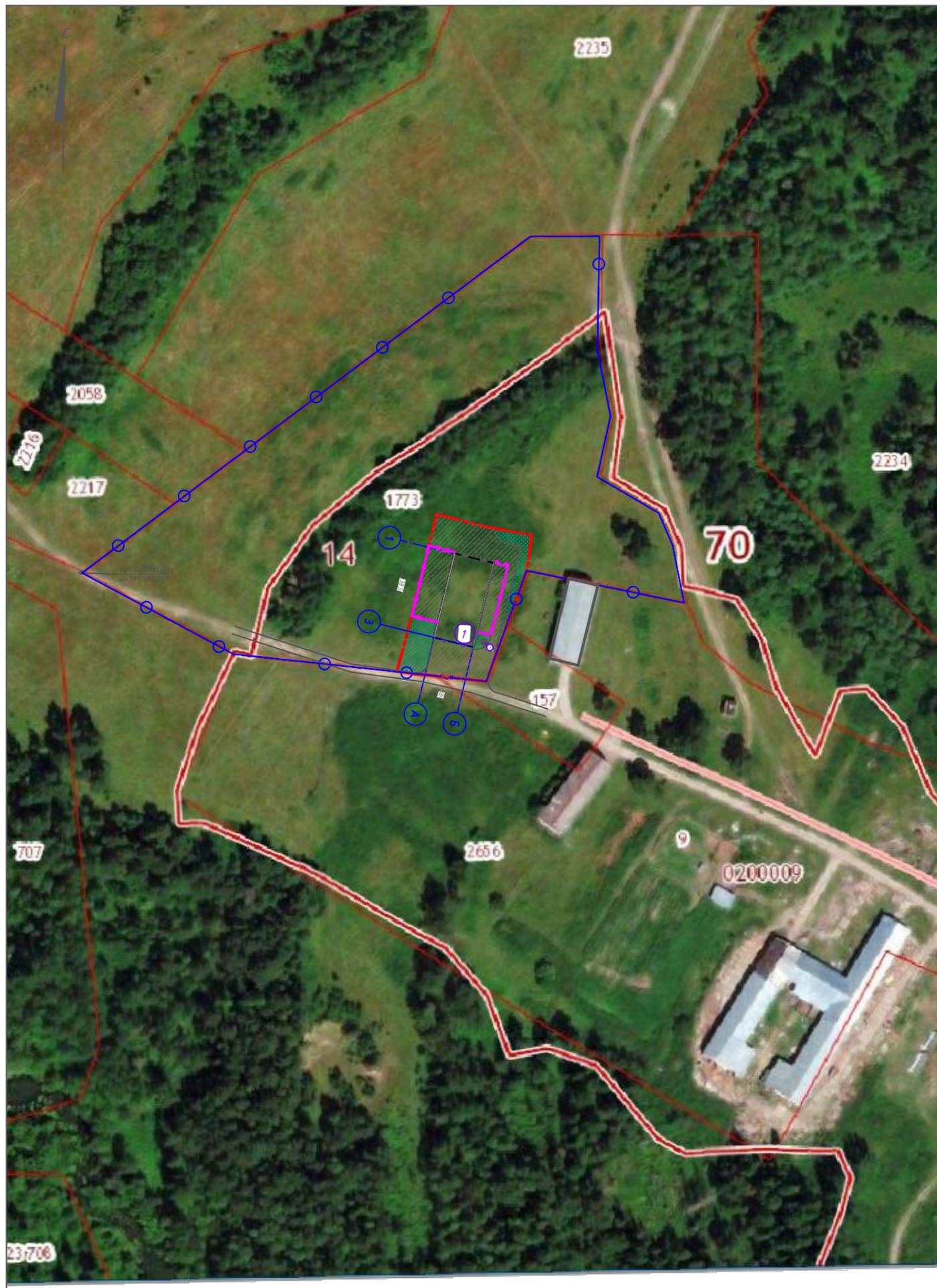
Разрабатываемая территория



Граница Санитарно-защитной зоны- Класс IV (нормативная 100 м)

\* Размеры даны в метрах

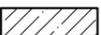
					2017	256-17-ГЧ		
Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:1773, расположенных по адресу: Томская обл., р-н Томский, окр.д.Конино. Изменение территориальной зоны С-1 "Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями" на зону С-2 "Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения".						Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта.	П	3
Разработал	Донских			<i>Донских</i>				
Проверил	Быстрицкая			<i>Быстрицкая</i>				
ГАП	Харченко			<i>Харченко</i>				
Н. Контр.	Ильина			<i>Ильина</i>		Ситуационная схема М 1:5000	ООО "АРХНУВО"	



Условные обозначения

№ п.п.	Наименование	Обозначение
1	Проектируемое здание (Коровник)	
2	Граница благоустройства	
3	Ограждение выгульной площадки для выгула	
4	Ограждение территории	

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

№ поз.	Наименование	Примечание
1	Покрытие по площадкам для выгула бетонное	
2	Покрытие проезду бетонное	
3	Озеленение территории (газон)	

						2017	256-17-ГЧ				
						Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:1773, расположенных по адресу: Томская обл., р-н Томский, окр.д.Кониново. Изменение территориальной зоны С-1 "Зона земель, занятых сельскохозяйственными угодьями" на зону С-2 "Зона земель объектов сельскохозяйственного назначения".					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта.			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Донских							П	4	
Проверил		Быстрицкая				Схема планировочной организации земельного участка			ООО "АРХНУВО"		
ГАП		Харченко				М 1:2000					
Н. Контр.		Ильина									