

ООО «ГЕОДЕЗИСТ»

Заказчик: Шинкаркина Алена Владимировна

**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: Шинкаркина Алена Владимировна

**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	4-6
2	Характеристика территории в период подготовки проекта	6-8
3	Градостроительное обоснование проектного решения	8-9
4	Предложения по внесению изменений в положение о территориальном планировании	10-11
5	Заключение	11

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 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 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 земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100038:449; 70:14:0100038:999; 70:14:0100038:1000; 70:14:0100038:477; 70:14:0100038:3477; 70:14:0100038:3476; 70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473; 70:14:0100038:3472; 70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468; 70:14:0100038:3512; 70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484; 70:14:0100038:3483; 70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480; 70:14:0100038:3479; 70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491; 70:14:0100038:3490; 70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487; 70:14:0100038:3486; 70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499; 70:14:0100038:3498; 70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495; 70:14:0100038:3494; 70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507; 70:14:0100038:3506; 70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503; 70:14:0100038:3502; 70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510 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: свидетельства о государственной регистрации прав собственности на земельные участки, 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, в том числе сведения публичной кадастровой карты.

Целью данной работы является установление зоны садовых земельных участков на территории, состоящей из земельных участков с кадастровым № 70:14:0100038:449; 70:14:0100038:999; 70:14:0100038:1000; 70:14:0100038:477; 70:14:0100038:3477; 70:14:0100038:3476; 70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473; 70:14:0100038:3472; 70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468; 70:14:0100038:3512; 70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484; 70:14:0100038:3483; 70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480; 70:14:0100038:3479; 70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491; 70:14:0100038:3490; 70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487; 70:14:0100038:3486; 70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499; 70:14:0100038:3498; 70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495; 70:14:0100038:3494; 70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507; 70:14:0100038:3506; 70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503; 70:14:0100038:3502; 70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510.

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

Территория, состоящая из земельных участков с кадастровыми № 70:14:0100038:449; 70:14:0100038:999; 70:14:0100038:1000; 70:14:0100038:477; 70:14:0100038:3477; 70:14:0100038:3476; 70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473; 70:14:0100038:3472; 70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468; 70:14:0100038:3512; 70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484; 70:14:0100038:3483; 70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480; 70:14:0100038:3479; 70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491; 70:14:0100038:3490; 70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487; 70:14:0100038:3486; 70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499; 70:14:0100038:3498; 70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495; 70:14:0100038:3494; 70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507; 70:14:0100038:3506; 70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503; 70:14:0100038:3502; 70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510, расположена на землях сельскохозяйственного назначения, в северной части кадастрового квартала 70:14:0100038, северо-восточнее д. Березкино Томского района Томской области, за границами населенного пункта

(межселенная территория). Земельные участки, входящие в состав данной территории предоставлены:

– для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий (КН 70:14:0100038:449, 70:14:0100038:999, 70:14:0100038:1000, 70:14:0100038:477).

– для иных видов сельскохозяйственного использования (КН 70:14:0100038:3477; 70:14:0100038:3476; 70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473; 70:14:0100038:3472; 70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468; 70:14:0100038:3512; 70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484; 70:14:0100038:3483; 70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480; 70:14:0100038:3479; 70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491; 70:14:0100038:3490; 70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487; 70:14:0100038:3486; 70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499; 70:14:0100038:3498; 70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495; 70:14:0100038:3494; 70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507; 70:14:0100038:3506; 70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503; 70:14:0100038:3502; 70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510).

Все земельные участки, находятся в частной собственности, а именно:

- Шинкаркина А.В. (КН 70:14:0100038:449); Ионов М.С. (КН 70:14:0100038:999, 70:14:0100038:477); Антонов О.А. (КН 70:14:0100038:1000); Камалитова О.Н. (КН 70:14:0100038:3477, 70:14:0100038:3476, 70:14:0100038:3475, 70:14:0100038:3474, 70:14:0100038:3473, 70:14:0100038:3472, 70:14:0100038:3471, 70:14:0100038:3470, 70:14:0100038:3468, 70:14:0100038:3512, 70:14:0100038:3511, 70:14:0100038:3485, 70:14:0100038:3484, 70:14:0100038:3483, 70:14:0100038:3482, 70:14:0100038:3481, 70:14:0100038:3480, 70:14:0100038:3469, 70:14:0100038:3492, 70:14:0100038:3491, 70:14:0100038:3490, 70:14:0100038:3489, 70:14:0100038:3488, 70:14:0100038:3487, 70:14:0100038:3501, 70:14:0100038:3500, 70:14:0100038:3499, 70:14:0100038:3498, 70:14:0100038:3497, 70:14:0100038:3496, 70:14:0100038:3495, 70:14:0100038:3494, 70:14:0100038:3509, 70:14:0100038:3508, 70:14:0100038:3507, 70:14:0100038:3506, 70:14:0100038:3505, 70:14:0100038:3504, 70:14:0100038:3503, 70:14:0100038:3502, 70:14:0100038:3493, 70:14:0100038:3478, 70:14:0100038:3510); Яковлева Е.И. (КН 70:14:0100038:3479, 70:14:0100038:3486).

Общая площадь планируемой территории составляет 1360814 кв.м, ипланируемое использование: зона садовых земельных участков. Предыдущее использование территории – зона сельскохозяйственных угодий.

Данная территория свободна от строений и лесных насаждений.

С северной стороны рассматриваемая территория ограничена дорогой местного значения.

Со всех остальных сторон территория ограничена земельными участками, стоящими на государственном кадастровом учете. С востока – земельный участок с кадастровым № 70:14:0100038:442. С запада – земельный участок с кадастровым № 70:14:0100038:2728, и с южной стороны - земельные участки с кадастровыми № 70:14:0100038:2625 и № 70:14:0100038:2623.

3. Градостроительное обоснование проектного решения

Подготовка проекта изменений в Генеральный план МО «Зоркальцевское сельского поселения» осуществлена по предложению Шинкаркиной Алены Владимировны в целях изменения функциональной зоны территории, состоящей из земельных участков с кадастровыми № 70:14:0100038:449; 70:14:0100038:999; 70:14:0100038:1000; 70:14:0100038:477; 70:14:0100038:3477; 70:14:0100038:3476; 70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473; 70:14:0100038:3472; 70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468; 70:14:0100038:3512; 70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484; 70:14:0100038:3483; 70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480; 70:14:0100038:3479; 70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491; 70:14:0100038:3490; 70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487; 70:14:0100038:3486; 70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499; 70:14:0100038:3498; 70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495; 70:14:0100038:3494; 70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507; 70:14:0100038:3506; 70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503; 70:14:0100038:3502; 70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510.

В соответствии с Генеральным планом 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 сельскохозяйственных угодий.

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 состоящей из земельных участков с кадастровыми № 70:14:0100038:449; 70:14:0100038:999; 70:14:0100038:1000; 70:14:0100038:477; 70:14:0100038:3477; 70:14:0100038:3476; 70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473; 70:14:0100038:3472; 70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468; 70:14:0100038:3512; 70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484; 70:14:0100038:3483; 70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480; 70:14:0100038:3479; 70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491; 70:14:0100038:3490; 70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487; 70:14:0100038:3486; 70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499; 70:14:0100038:3498; 70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495; 70:14:0100038:3494; 70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507; 70:14:0100038:3506; 70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503; 70:14:0100038:3502; 70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510, как зону садовых земельных участков.

Сложившаяся транспортная инфраструктура позволяет обеспечить круглогодичный беспрепятственный доступ на территорию участка, что в свою очередь упростит логистическую схему доступа к рассматриваемой территории.

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

Изменение функционального зонирования территории состоящей из земельных участков с кадастровыми № 70:14:0100038:449; 70:14:0100038:999;

70:14:0100038:1000; 70:14:0100038:477; 70:14:0100038:3477; 70:14:0100038:3476;
70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473; 70:14:0100038:3472;
70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468; 70:14:0100038:3512;
70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484; 70:14:0100038:3483;
70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480; 70:14:0100038:3479;
70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491; 70:14:0100038:3490;
70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487; 70:14:0100038:3486;
70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499; 70:14:0100038:3498;
70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495; 70:14:0100038:3494;
70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507; 70:14:0100038:3506;
70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503; 70:14:0100038:3502;
70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510 требует внесения
следующих изменений в карту функционального зонирования территории
Генерального плана муниципального образования «Зоркальцевское сельское
поселение», утвержденного решением Совета Зоркальцевского сельского
поселения от 07.10.2014 № 21:

1. Установление функциональной зоны – зона садовых земельных участков на рассматриваемой территории. Новая редакция Генерального плана, с предложением по установлению функциональной зоны - зона садовых земельных участков, приводится в графическом приложении.

Проектное решение по внесению изменений в Генеральный план МО «Зоркальцевское сельское поселение» в части функционального зонирования территории земельных участков с кадастровыми №70:14:0100038:449;
70:14:0100038:999; 70:14:0100038:1000; 70:14:0100038:477; 70:14:0100038:3477;
70:14:0100038:3476; 70:14:0100038:3475; 70:14:0100038:3474; 70:14:0100038:3473;
70:14:0100038:3472; 70:14:0100038:3471; 70:14:0100038:3470; 70:14:0100038:3468;
70:14:0100038:3512; 70:14:0100038:3511; 70:14:0100038:3485; 70:14:0100038:3484;
70:14:0100038:3483; 70:14:0100038:3482; 70:14:0100038:3481; 70:14:0100038:3480;
70:14:0100038:3479; 70:14:0100038:3469; 70:14:0100038:3492; 70:14:0100038:3491;
70:14:0100038:3490; 70:14:0100038:3489; 70:14:0100038:3488; 70:14:0100038:3487;
70:14:0100038:3486; 70:14:0100038:3501; 70:14:0100038:3500; 70:14:0100038:3499;
70:14:0100038:3498; 70:14:0100038:3497; 70:14:0100038:3496; 70:14:0100038:3495;

70:14:0100038:3494; 70:14:0100038:3509; 70:14:0100038:3508; 70:14:0100038:3507;
70:14:0100038:3506; 70:14:0100038:3505; 70:14:0100038:3504; 70:14:0100038:3503;
70:14:0100038:3502; 70:14:0100038:3493; 70:14:0100038:3478; 70:14:0100038:3510
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, 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.