

ООО «ГЕОДЕЗИСТ»

Заказчик: Хабчуев Шамиль Гаджимурадович

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

Материалы по обоснованию

Раздел 2

Томск 2017

ООО «ГЕОДЕЗИСТ»

Заказчик: Хабчуев Шамиль Гаджимурадович

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

Материалы по обоснованию

Раздел 2

Директор ООО «ГЕОДЕЗИСТ»  
Исполнитель

С.И. Войтикова  
О.В. Кнельзен

Томск 2017

## Содержание

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

### Состав документации

№ п/п	№ раздела	Наименование раздела
1	2	3
1	Раздел 1	Материалы для утверждения
2	Раздел 2	Материалы по обоснованию
3	Раздел 3	Графические материалы

## 1. Введение

Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области подготовлен ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) и утвержден решением Совета Заречного сельского поселения от 30.12.2013 № 45 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение».

Настоящий проект изменений в Генеральный план и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Заречное 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 «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области в отношении земельных участков с кадастровыми № 70:14:0100038:3832, 70:14:0100038:2803 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 «Заречное сельское поселение», Правила землепользования и застройки МО «Заречное 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 «Заречное сельское поселение»: положение о территориальном планировании, материалы ПЗЗ МО «Заречное сельское поселение», графические и текстовые материалы, выполненные ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург). А также сведения о существующем использовании территории в период подготовки проекта о внесении изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, в том числе сведения публичной кадастровой карты.

Целью данной работы является установление территориальной зоны О-1 (зона центра) и функциональной зоны (зоны многофункциональной общественно-деловой застройки) на земельные участки с КН 70:14:0100038:3832, 70:14:0100038:2803.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным регламентом МО «Заречное 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»;
- Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона России от 26.05.2011 № 244;
- Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденных приказом Минрегиона России от 30.01.2012 № 19. И других норм, действующих на территории РФ.

## 2. Характеристика территории в период подготовки проекта

Рассматриваемая территория, состоит земельных участков с кадастровыми № 70:14:0100038:3832, 70:14:0100038:2803.

- Земельный участок с КН 70:14:0100038:3832, расположен на землях населённых пунктов по адресу: Российская федерация, Томская область, Томский район, д. Кисловка. Участок предоставлен для размещения лесопарков (по документу для рекреационных целей (парки, скверы, сады, бульвары)). Площадью 62 860 кв. м..

- Земельный участок с КН 70:14:0100038:2803, расположен на землях населённых пунктов по адресу: Томская область, р-н Томский, окр. д. Кисловка, окр. СТ "Ветеран". Участок предоставлен для размещения объектов физической

культуры и спорта (по документам для размещения плоскостного спортивного сооружения). Площадью 2 974 кв.м.

Оба земельного участка находятся в частной собственности.

Общая площадь планируемой территории составляет 65 832 кв.м, планируемое использование: территориальная зона - зона центра (О-1), функциональная зона – зона многофункциональной общественно-деловой застройки. Предыдущее использование: функциональные зоны – зона зеленых насаждений общего пользования (Р-2), зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникации (ИС), зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2), территориальная зона – рекреационная зона (зона зеленых насаждений общего пользования) .

Генеральным Планом МО «Заречное сельское поселение» в достаточном количестве предусмотрены рекреационные зоны. В связи с этим изменение зоны Р-1 на О-1 не повлечет ухудшения качества среды проживания местного населения.

Земельный участок КН 70:14:0100038:3832 со всех сторон ограничен земельными участками, стоящими на государственном кадастровом учете. (КН 70:14:0100038:1144, 70:14:0000000:2824, 70:14:0100038:3831).

Земельный участок КН 70:14:0100038:2803 с востока ограничен дорогой федерального значения, с юга границей населенного пункта. С остальных сторон территория граничит с земельными участками стоящими на государственном кадастровом учете (КН 70:14:0000000:1258, 70:14:0100038:2234, 70:14:0100038:2619).

### 3. Градостроительное обоснование проектного решения

Подготовка проекта изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Заречное сельское поселение» осуществлена по предложению Хабчуева Шамиля Гаджимурадовича в целях изменения функциональной и территориальной зоны земельных участков с кадастровыми № 70:14:0100038:3832, 70:14:0100038:2803.

В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки МО «Заречное сельское поселение», утвержденными решением Совета Заречного сельского поселения от 30.12.2013 № 45 «Об утверждении

Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение» установлено функциональное и территориальное зонирование территории.

В соответствии с картой функционального зонирования Генерального плана МО «Заречное сельское поселение» данная территория входит в рекреационную зону (зону зеленых насаждений общего пользования).

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО «Заречное сельское поселение» земельные участки расположены в следующих территориальных зонах:

- земельный участок с КН 70:14:0100038:3832 - зона зеленых насаждений общего пользования (Р-2), зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникации (ИС), зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2).

- земельный участок с КН 70:14:0100038:2803 - зона зеленых насаждений общего пользования (Р-2).

В целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур МО «Заречное сельское поселение», вовлечения неиспользуемых земельных участков в хозяйственный оборот, для комплексного освоения территории, проектом предлагается установить функциональное зонирование территории как зону многофункциональной общественно-деловой застройки, и территориальную зону – зону центра (О-1).

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 и территориального зонирования земельных участков с КН 70:14:0100038:3832, 70:14:0100038:2803 требует внесения следующих изменений в карту функционального зонирования территории Генерального плана и карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское

поселение», утвержденного решением Совета Заречного сельского поселения от 30.12.2013 № 45:

1. Установление функциональной зоны – зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

2. Установление территориальной зоны – зоны центра (О-1)

Новая редакция Генерального плана и Правил землепользования и застройки, с предложением по установлению функциональной зоны - зона многофункциональной общественно-деловой застройки и территориальной зоны – зоны центра (О-1), приводится в графическом приложении.

Проектное решение по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Заречное сельское поселение» в части функционального и территориального зонирования земельных участков с 70:14:0100038:3832, 70:14:0100038:2803 не затрагивают вопросы, подлежащие согласованию в соответствии с требованиями статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

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