

ПРОТОКОЛ № 2

заседания Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки
отдельных муниципальных образований Томской области

20 февраля 2025 г.

№2

Председатель Комиссии: заместитель начальника Департамента градостроительного развития Томской области - Гассельбах С.Г.
Член Комиссии, выполняющий функции секретаря Комиссии: консультант комитета по территориальному планированию Департамента градостроительного развития Томской области - Григорьева Е.В.

Присутствовали:

Постоянные члены Комиссии: Вараксина С.Н., Чибисова Ю.А., Устин А.В., Анохин А.В., Воронина Ю.А.

Иные присутствующие лица:

№ п.п.	Вх. №, дата	Заявитель	Предмет обращения	Рекомендации комиссии	Примечания
1. Государственные услуги. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования.					
Город Томск					
г.Томск, пер.Соляной,5					
1.1	Вх. № 91/5397 от 10.10.2024	Физическое лицо	О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Соляной, д. 5 Заявитель Землянухин К.П. обратился в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки отдельных муниципальных образований Томской области (далее – Комиссия) с запросом о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», установленный в соответствии с пунктом 1 статьи 3.1 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» (решение Думы Города Томска от 27.11.2007 № 687) для территориальной зоны смешанной жилой и обслуживающей зоны в исторических районах (ОЖИ), для земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100051:77, общей площадью – 1136 кв. м, и объекта капитального строительства с кадастровым номером 70:21:0100051:379,	рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области предоставить Землянухину К.П. разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», установленный в соответствии с пунктом	

		расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Соляной, д. 5, с целью реконструкции существующего жилого дома. В настоящее время земельный участок имеет вид разрешенного использования (далее – ВРИ) «Для эксплуатации индивидуального жилого дома». Данный вопрос ранее рассматривался на заседании Комиссии 27.11.2024. В рамках обсуждения вопроса члены комиссии рекомендовали дополнительно уточнить, являются ли планируемые работы реконструкцией объекта капитального строительства (далее – ОКС). Исходя из положения п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при условии сохранения любой части существующего ОКС данные виды работ будут являться реконструкцией: <i>«Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства».</i> Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы от существующих объектов, утвержденная документация по планировке территории, объекты культурного наследия, ценные градоформирующие объекты исторической застройки, отсутствуют. Самовольные постройки в границах земельного участка, несоответствие технических регламентам: не выявлены. В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 21.10.2024 № 460а в период с 13.01.2025 по 03.02.2025 проведены публичные слушания по проекту распоряжения Департамента градостроительного развития Томской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Соляной, д. 5. В ходе публичных слушаний составлены протокол от 31.01.2025 и заключение от 31.01.2025. В ходе публичных слушаний принято участие: 1 участник публичных слушаний. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории проведения публичных слушаний: не поступали.	1 статьи 3.1 Правил для территориальной зоны смешанной жилой и обслуживающей зоны в исторических районах (ОЖИ), для земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100051:77, общей площадью – 1136 кв. м, и объекта капитального строительства с кадастровым номером 70:21:0100051:379, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Соляной, д. 5.
--	--	---	--

			Предложения и замечания от иных участников публичных слушаний: не поступали. Выводы по результатам публичных слушаний: «За» - 1; «Против» - 0; «Воздержались» - 0. Признать общественные обсуждения состоявшимися.	
г.Томск, пр.Мира, земельный участок 40				
1.2.	Вх. № 91/6153 от 25.10.2024	Физическое лицо	О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, город Томск, проспект Мира, земельный участок 40 Заявитель Лоцман А.М. обратился в Комиссию с запросом о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)», установленный Правилами для территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), для земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100027:3503, общей площадью – 12738 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, город Томск, проспект Мира, земельный участок 40 с целью инвестиционного освоения земельного участка. Данный вопрос ранее рассматривался на заседании Комиссии 27.11.2024. На момент заседания Комиссии от 20.02.2025 заявителем дополнительно направлены следующие документы: - схема генерального плана на топографической подоснове; - сведения об перспективном устройстве пер. Донской; - анализ расчетного заполнения объектов социальной сферы; - обоснование расчетных санитарных разрывов от существующих объектов хранения автотранспорта; - технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям в отношении рассматриваемого земельного участка, содержащий результаты расчета устойчивости склона; - презентация планируемого к реализации проекта застройки «Жирав». Таким образом, согласно всем представленным материалам заявителя, на участке планируется разместить многоэтажную жилую застройку на стилобате, состоящий из 2х жилых блок-секций с офисными помещениями на двух первых этажах с общей этажностью 34 (блок-секция №1) и 33 (блок-секция №2).	рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области Лоцману А.М. в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, город Томск, проспект Мира, земельный участок 40, по причине нарушения норм обеспеченности и территориальной доступности планируемой жилой застройки дошкольными образовательными организациями и общеобразовательными организациями, реализующими программы начального общего образования, а именно:

		Также в пояснительной записке приведен расчет потребности в количестве мест в дошкольных образовательных и общеобразовательных организациях. Так согласно представленному заявителем расчету на данной территории будет проживать ориентировочно 836 человек. Исходя из данного показателя, для обеспечения местами в детских садах потребуется 61 место, в школах – 97 мест. В части обеспечения местами в детских садах заявитель сообщает о компенсации местами во встроенно-пристроенных помещениях в границах рассматриваемого земельного участка, при уточнении структуры жилого фонда будет уточнено нормативное количество детей, (т.е. при размещении однокомнатных квартир и квартир-студий, которые предусмотрены для проживания 1 человека, в расчет входить не будут). В части обеспечения местами в школах, территория проектируемого многоквартирного дома находится в радиусе доступности 500 м МАОУ СОШ №54. Заявитель полагает, что существующий дефицит мест (согласно полученной информации от департамента образования администрации Города Томска) в общеобразовательных организациях в указанном районе будет решен за счет строительства школы на пер. Урожайном на 1100 мест (путем естественного перераспределения обучающихся), а при условии работы вышеуказанных объектов в две смены покроеет потребность планируемой застройки по адресу: пр. Мира, 40. Однако представленные расчеты не учитывают по улице Большой Подгорной в Томске принятое решение о комплексном развитии территории площадью 20 139 кв. м (постановление администрации города от 07.03.2023 №380-з), которым строительство школы не запланировано. Территория вдоль улицы Б. Подгорная также является перспективной к застройке многоквартирных жилых домов (преобладает зона Ж-1) за счет наличия существующих аварийных домов. По результатам проведенной оценки воздействия существующих гаражей на окружающую среду и проектируемую застройку, санитарный разрыв от гаражей до жилых зданий допустим. По результатам инженерно-геологических изысканий устойчивость склона на рассматриваемой территории обеспечена согласно трем методам анализа (в том числе программного). Заявителем также предлагается, в случае предоставления УРВИ, в дальнейшем предусмотреть:	-размещение новых дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, в максимально допустимом уровне территориальной доступности, установленном Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 07.11.2017 № 661 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», в которых находилась бы планируемая жилая застройка, Картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Город Томск», утвержденной постановлением администрации Города Томска от 07.04.2023 № 258, не запланировано; - в максимально допустимом уровне территориальной
--	--	---	--

		- земельные участки с кадастровыми номерами 70:21:0100027:355 (в аренде Лоцмана А.М) и 70:21:0100027:3516 (сведения о правах отсутствуют) для организации объекта благоустройства; - устройство пер. Донского, соединяющего мкр. Каштак и мкр. Черемошники (в настоящее время на данной территории образован ЗУ 70:21:0100027:3075 и находится в собственности третьих лиц) В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 24.10.2024 № 460а в период с 10.01.2025 по 30.01.2025 проведены публичные слушания по проекту распоряжения Департамента градостроительного развития Томской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, проспект Мира, земельный участок 40 (прием предложений и замечаний по проекту в срок с 17.01.2024 по 27.01.2024 включительно). В ходе публичных слушаний составлены протокол от 29.01.2025 и заключение от 30.01.2025. В ходе публичных слушаний приняло участие: 2 участник публичных слушаний. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории проведения публичных слушаний: поступили 2 шт. Предложения и замечания от иных участников публичных слушаний: не поступали. Выводы по результатам общественных обсуждений: «За» - 2; «Против» - 0; «Воздержались» - 0. Признать общественные обсуждения состоявшимися. Отмечено, что по данной территории в 2022 - 2023 гг. ДАиГ уже рассмотрел заявление другого физического лица на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6)»». Постановлением администрации Города Томска от 23.08.2023 № 709 в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков было ОТКАЗАНО по следующим причинам: 1) не соблюдение минимальных разрывов от сооружений для хранения легкового транспорта по адресам проспект Мира, д. 38, 46/1, 46/2 (кадастровые номера: 70:21:0200027:2708, 70:21:0100027:2036, 70:21:0100027:2857), установленных санитарно-эпидемиологическими	доступности, установленном для районов многоэтажной застройки Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 07.11.2017 № 661 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», 300 м, существующие дошкольные образовательные организации отсутствуют; - в соответствии с информацией департамента образования администрации Города Томска от 28.11.2024 № 01-22/5584 проектная вместимость и фактическая наполняемость существующего объекта местного значения МАОУ лицей № 7 г. Томска (г. Томск, ул. Интернационалистов, 12), расположенного в
--	--	---	--

			правилами и нормативами, влечет за собой невозможность размещения жилой застройки на земельных участках, при этом расчеты рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов с проведением натурных исследований и измерений, подтверждающих возможность сокращения этих разрывов, не проведены; 2) нарушаются нормы обеспеченности и территориальной доступности планируемой жилой застройки общеобразовательными организациями, реализующими программы начального общего образования: - размещение соответствующих новых общеобразовательных организаций, в нормативном радиусе обслуживания которых находилась бы планируемая жилая застройка, не запланировано; - проектная вместимость и фактическая наполняемость существующего МАОУ лицей № 7 г. Томска (г. Томск, ул. Интернационалистов, 12) не позволяет обеспечить образовательными услугами дополнительное население, а подходы к нему от планируемой застройки предполагают пересечение проезжей части магистральной дороги общегородского значения (пр-та Мира) в одном уровне; - проектная вместимость и фактическая наполняемость существующей СОШ № 54 г. Томска (г. Томск, ул. Ферганская, 25) не позволяет обеспечить образовательными услугами дополнительное население, а подходы к нему от планируемой застройки предполагают пересечение проезжей части магистральной дороги общегородского значения (ул. Большая Каштачная) в одном уровне.	максимально допустимом уровне территориальной доступности, установленном для общеобразовательных организаций Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 07.11.2017 № 661 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», 500 м, и закрепленного за данной территорией, не позволяя обеспечить образовательными услугами дополнительное население, а подходы к нему от планируемой застройки предполагают пересечение проезжей части магистральной дороги общегородского значения (проспекта Мира) в одном уровне, что противоречит пункту 2 Примечания таблицы 10.1 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка
--	--	--	---	---

			городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр); - в соответствии с информацией департамента образования администрации Города Томска от 28.11.2024 № 01-22/5584 проектная вместимость и фактическая наполняемость существующих объектов местного значения МАОУ СОШ № 30 г. Томска (г. Томск, ул. Интернационалистов, 11) и МАОУ гимназия № 55 г. Томска (г. Томск, ул. Ференца Мюнниха, 12/1), закрепленных за данной территорией, не позволяя обеспечить образовательными услугами дополнительное население, а максимально допустимый уровень территориальной доступности, установленный для общеобразовательных организаций Местными нормативами градостроительного
--	--	--	---

				проектирования муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 07.11.2017 № 661 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», превышает 500 м; - в соответствии с информацией департамента образования администрации Города Томска от 28.11.2024 № 01-22/5584 проектная вместимость и фактическая наполняемость существующей СОШ № 54 г. Томска (г. Томск, ул. Ферганская, 25) не позволяет обеспечить образовательными услугами дополнительное население.
г. Томск, ул. Чехословацкая, 8				
1.3.	Вх. № 91/7405 от 19.11.2024	Физическое лицо	О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Чехословацкая улица, 8.	рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области предоставить

		Заявитель Самойлова А.В. обратилась в Комиссию с запросом предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», установленный в соответствии с пунктом 2 статьи 3.1 Правил для территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) О-5, для земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100030:1903, общей площадью – 672 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Чехословацкая улица, 8. В настоящее время земельный участок имеет вид разрешенного использования (далее – ВРИ) «Под строительство индивидуального жилого дома». Заявитель Самойлова А.В. обратилась в связи со строительством нового дома (за давностью использования имеющегося индивидуального жилого дома 1960г.). Планируемый новый дом будет соответствовать параметрам старого. Санитарно-защитные зоны, охранные зоны в пределах планируемого строительства, утвержденная документация по планировке территории отсутствуют. Самовольные постройки в границах земельного участка, несоответствие технических регламентам: не выявлены. В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 24.10.2024 № 460а в период с 24.01.2025 по 13.02.2025 проведены публичные слушания по проекту распоряжения Департамента градостроительного развития Томской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Чехословацкая улица, 8. В ходе публичных слушаний составлены протокол от 12.02.2025 и заключение от 12.02.2025. В ходе публичных слушаний приняло участие: 1 участник публичных слушаний. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории проведения публичных слушаний: не поступали. Предложения и замечания от иных участников публичных слушаний: не поступали. Выводы по результатам публичных слушаний: «За» - 1; «Против» - 0; «Воздержались» - 0. Признать общественные обсуждения состоявшимися.	Самойловой А.В. разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», установленный в соответствии с пунктом 2 статьи 3.1 Правил для территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) О-5, для земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100030:1903, общей площадью – 672 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Чехословацкая улица, 8.
--	--	---	--

Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки		
2.1.	Департамент градостроительного развития Томской области О разработке проектов внесения изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки и карт планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» Томского района Томской области. На территории Зоркальцевское сельское поселение утвержденный ГП и ПЗЗ не соответствует требованиям действующего законодательства, которые требуют корректировки в связи со следующим: - согласно требованиям ст. 23, 30 Градостроительного Кодекса РФ обязательным приложением к ГП и ПЗЗ являются сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов) и территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов и территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости; - изменились требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального, регионального и местного значения (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793"); - в настоящее время в соответствии с требованиями действующего законодательства установлены и внесены в Единый государственный реестр недвижимости границы зон с особыми условиями использования территории (зоны застройки и подтопления, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и т.д.), которые также необходимо откорректировать в утвержденных ГП и ПЗЗ; - изменились требования нормативных правовых актов Росрестра (приказ Росрестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект внесения изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки Зоркальцевского сельского поселения Томского района Томской области в соответствии с Планом мероприятий по актуализации документов территориального планирования, подписанным Генеральным директором АО «Сибирская Аграрная Группа».

			характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории»; приказ Росреестра от 25.12.2023 № П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости»). - изменилось фактическое использование территории, что также требует приведения градостроительных регламентов в соответствие фактическому использованию территории. Ранее Управлением территориального развития Администрации Томского района заключен муниципальный контракт на подготовку проектов внесения изменений в ГП и ПЗЗ Зоркальцевского сельского поселения. Проект не был утвержден и требует доработки. В настоящее время в областном бюджете отсутствуют средства на разработку проектной документации. В целях доработки и утверждения документов территориального планирования, между Администрацией Томской области и Заместителем Генерального директора АО «Сибирская Аграрная Группа» подписан План мероприятий по актуализации документов территориального планирования, в соответствии с которым АО «Сибирская Аграрная Группа» обязуется разработать указанные документы на территорию всего Зоркальцевского поселения.		
--	--	--	---	--	--

Председатель комиссии

С.Г. Гассельбах



Секретарь комиссии

Е.В. Григорьева

