

ПРОТОКОЛ №3

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

05 марта 2025 г.

№3

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., Огородников А.К.

Иные присутствующие лица:

№ п.п.	Вх. №, дата	Заявитель	Предмет обращения	Рекомендации комиссии	Примечания
1. Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки					
Заречное сельское поселение					
1.1	вх. № 91/1275 от 03.02.2025	Аминов Р.Х. Гончарук А.Е.	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение» в части изменения территориального планирования и градостроительного зонирования в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100039:1540, 70:14:0100039:1673, 70:14:0100039:666, 70:14:0100039:2042, 70:14:0100039:1944 - 70:14:0100039:2041 в д. Чёрная Речка. Границы территории проектирования расположены в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 70:14:0100039:1540, 70:14:0100039:1673, 70:14:0100039:666, 70:14:0100039:2042, 70:14:0100039:1944 - 70:14:0100039:2041. Земельные участки принадлежат заявителям на праве собственности. Земельные участки расположены в границах населенного пункта д. Чёрная речка. Участки с кадастровыми номерами 70:14:0100039:666 и 70:14:0100039:1540 расположены в территориальной зоне П-1 (производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V классов вредности (СЗЗ 100-50м), в производственной функциональной зоне размещения производственных объектов. Имеют ВРИ - «промышленные предприятия и коммунальные организации IV-V класса; объекты складского	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области отклонить предложение в связи с наличием следующих замечаний: 1) В отношении земельного участка с кадастровым номером 70:14:0100039:2042 предусмотрена территориальная зона Ж-3 (зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками	

		назначения различного профиля IV-V класса вредности; объекты технической и инженерной инфраструктуры». Участки с кадастровыми номерами 70:14:0100039:1673 и 70:14:0100039:2042, а также участки с номерами с 70:14:0100039:1944 по 70:14:0100039:2041 расположены в территориальной зоне Ж-3 (зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства), в жилой функциональной зоне малоэтажной застройки индивидуальными и двухквартирными жилыми домами с земельными участками. <u>Общая площадь участков составляет 127 га.</u> Участок проектирования приурочен к надпойменной террасе реки Томи и граничит с поймой реки Томи и поймой реки Кисловка. Река Чёрная отделена от участка планируемой застройкой водораздельной областью. Гидрография района исследований представлена реками Томь, Кисловка, Чёрная, а также пойменными озёрами и прудами. Непосредственно в районе исследований находится река Кисловка – левый приток реки Томь, водоём мелиоративной системы – оз. Целлофановое. Зоны затопления ограничены уровнем весеннего половодья в расчётных створах. Вниз по течению границы зоны переносятся в соответствие с уклоном водотока (0,35 м/км). В створе отводящего канала мелиоративной системы (ниже расчётного створа на 3.11 км) $H1\% = 81.76$ м. Затопление объекта проектирования водами исследуемых водотоков невозможно, так как уровни максимальных подъёмов воды на водотоках ниже отметок, ограждающих территорию проектируемого объекта насыпей автодорог. В случае с рекой Кисловка это насыпь автодороги от трассы «Томск – Новосибирск» до пос. Кисловка, вдоль поймы реки Кисловка. В случае с Томью – это полотно автодороги «Томск – Новосибирск» (трасса Р-255). <u>Отсюда следует однозначный вывод о невозможности затопления площадки застройкой водами половодий рек Томь и Кисловка.</u> <u>В границах разработки на рассматриваемой территории зафиксированы следующие зоны с особыми условиями:</u> 1) зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости: - Зоны слабого подтопления, зоны умеренного подтопления, зоны сильного подтопления - Зоны затопления территорий при паводках 1 % обеспеченности) - 70:00-6.101 Охранная зона инженерных коммуникаций - 70:00-6.444 Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиосвязи - 70:14-6.240 Охранная зона газопровода высокого давления от выхода из ГРС д. Кисловка до ввода в ГРП котельной д. Кисловка ПК17+09,0 от отключающего устройства ду 200 ПКО (ПК1+34) в районе ГРС д. Кисловка до отключающего устройства ду 100 включительно перед котельной д. Чёрная	для ведения личного подсобного хозяйства). Данная зона граничит с территориальной зоной П-1 (производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V класса вредности (СЗЗ – 100-50 м). В соответствии с пунктом 5.1. раздела V СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки,
--	--	--	---

		речка на ПК35+61; газопровод высокого давления на теплицы ЗАО "Томь" от точки врезки на ПК24+73,5 (ПКО) до отключающего устройства ду 150 включительно на ПК10+88 перед ГРП; газопровод высокого давления от ПКО (ПК30+15) до отключающего устройства ду 150 ПКО+18,5 (ПК74+20) от отключающего устройства ду 150 на ПК74+20 до кранового узла включительно на ПКО в с. Кафтанчиково, назначение транспортировка газа, инв. № 69:254:0058:00:20791 - 70:14-6.45 Охранная зона "КТПН-400 кВА КИ-7-3" - 70:14-6.196 Охранная зона "КТП-250 кВ КИ-7-4" - 70:14-6.250 Охранная зона "КТП-250 кВА КИ-7-9" - 70:14-6.281 Охранная зона "ВЛ-10кВ КИ-7 п/ст Кисловка-д. Кисловка" - 70:14-6.2439 Зона санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения объектов ОАО "Томское пиво" (Томская область, Томский район, в районе д. Кисловка), III пояс ЗСО - 70:14-6.2442 Зона санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения объектов ОАО "Томское пиво" (Томская область, Томский район, в районе д. Кисловка), II пояс ЗСО. - 70:14-6.2443 Зона санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения объектов ОАО "Томское пиво" (Томская область, Томский район, в районе д. Кисловка), I пояс ЗСО. 2) Зоны незарегистрированные в государственном кадастре недвижимости (согласно материалов Генерального плана и Карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территории. Правил землепользования и застройки): - Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов; - Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры; - Зона затопления расчетным паводком 1% обеспеченности. <u>Проектом предлагается:</u> 1. Элемент планировочной структуры I, микрорайон индивидуальной жилой застройки (мкр.ИЖС). Планируемое развитие элемента соответствует действующему зонированию, установленному в документах территориального планирования, в рамках настоящей документации выполнен расчет параметров, параметры элемента включены в расчет объектов местного значения всей территории проектирования Площадь элемента планировочной структуры 60 га	образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Регламентом территориальной зоны Ж-3 установлены виды разрешенного использования, предусматривающие строительство объектов, размещение которых не допустимо в границах санитарно-защитных зон. В смежной территориальной зоне П-1 предусмотрены промышленные объекты и производства, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Для данных объектов предусмотрено установление санитарно-защитных зон, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до установленных гигиеническими нормативами.
--	--	--	--

	Территория земельных участков кадастровый номер 70:14:0100039:2042, 70:14:0100039:1673, участки с номерами с 70:14:0100039:1944 по 70:14:0100039:2041. 2. Перспективный элемент планировочной структуры II, микрорайон индивидуальной жилой застройки (мкр.ИЖС). В отношении элемента НЕ выносятся предложения о изменении документов территориального планирования, элемент отражен для сведения о возможном перспективном развитии, параметры элемента включены в расчет объектов местного значения всей территории проектирования Площадь элемента планировочной структуры 55 га Территория земельных участков кадастровый номер 70:14:0100039:415. Участок расположен в территориальной зоне СХ-2 (зона ведения фермерского хозяйства). 3. Элемент планировочной структуры III, микрорайон многоквартирной жилой застройки (мкр. "Центр"). В отношении элемента выносятся предложения о изменении документов территориального планирования, в рамках настоящей документации выполнен расчет параметров, параметры элемента включены в расчет объектов местного значения всей территории проектирования Площадь элемента планировочной структуры 67 га Территория земельных участков кадастровый номер 70:14:0100039:1540, 70:14:0100039:666 4. Элемент планировочной структуры б/н, квартал многоквартирной жилой застройки. Территория земельного участка кадастровым номером 70:14:0100039:1762. В пояснительной записке разработчиками сообщается, что информация о возможном перспективном развитии данного элемента взята из документации "Градостроительное обоснование изменений Генерального плана и Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области." в отношении земельного участка с кадастровым номером 70:14:0100039:1762. Документация разработана ООО "АКМ-3" в 2024 году и в настоящее время находится на рассмотрении в Департаменте градостроительного развития Томской области. (В настоящее время в ДГР ТО данные материалы отсутствуют). В рамках настоящей документации в отношении элемента НЕ выносятся предложения о изменении документов территориального планирования, элемент отражен для сведения о возможном перспективном развитии, параметры элемента не включены в расчет объектов местного значения, т.к. элемент самодостаточен. Разработчиками предоставлен общий отчет параметров по 3 элементам планировочной структуры жилого района:	Таким образом, во избежание распространения санитарно-защитной зоны на территории объектов с нормируемыми показателями качества среды обитания в проекте следует отделить территориальную зону Ж-3 путем установления буферной полосы в виде территориальной зоны С-2 (зона зеленых насаждений специального назначения) на границе с производственной зоной. 2) В материалах обоснования имеются ссылки на материалы иных проектов, которые по информации проектировщиков находятся на рассмотрении в ДГР ТО. Данная информация не соответствует действительности, в связи с чем необходимо исключить данные сведения из пояснительной записки и графической части материалов по обоснованию. 3) Согласно материалам по обоснованию проектом предусмотрено примыкание улично-дорожной сети нового
--	---	--

		1) Численность района – 12446 человек; 2) Образовательные организации – требуется 1158 мест (принято проектом – школа на 1100 мест (дефицит – 58 мест); 3) Дошкольные образовательные организации – требуется 660 мест (принято проектом – 2 ДДУ на 80 мест, 2 ДДУ на 280 мест, итого 720 мест (профицит – 60 мест)); 4) Проектом принято предусмотреть отдельное здание или встроенные помещения для размещения объекта дополнительного образования на 116 мест; 5) Проектом принято размещение 1,25 га спортивной площадки на территории СОШ, и размещение 1,25 га в виде плоскостного спортивного сооружения, а также размещение не менее 700 кв.м. спортивных залов в виде спортивного объекта или в составе культурно-спортивного центра; 6) Предлагается амбулатория, дневной стационар на 220 посещений в смену (минимум) выполняющий функцию станции скорой помощи на 2 машины. <u>На основании проведенного анализа существующего использования, расчетных параметров развития, Градостроительным обоснованием в границах территории разработки в границах земельных участков с кадастровыми номерами – 70:14:0100039:1540, 70:14:0100039:1673, 70:14:0100039:666, 70:14:0100039:2042, участки с номерами с 70:14:0100039:1944 по 70:14:0100039:2041 предлагается:</u> - автомобильные дороги общего пользования – в границах разработки исключить существующую основную внутрипоселковую улицу местного значения; нанести проектируемые основные внутрипоселковые улицы местного значения; нанести проектируемые пути автобусного сообщения по проектируемым улицам; - объекты инженерной инфраструктуры – в границах разработки исключить существующие объекты инженерной инфраструктуры: линия электропередачи, ТП и РП, водопроводные сети, водозаборные скважины и водонапорная башня, распределительный газопровод среднего давления; - <u>объекты социальной инфраструктуры</u> – в границах разработки нанести следующие проектируемые объекты: - поз. 1 Детский сад – 3 шт.; - поз. 3 Общеобразовательная школа – 1 шт.; - поз. 6 Плоскостное спортивное сооружение – 1 шт.; - поз. 7 Спортивный зал – 1 шт.; - поз. 19 Культурно-спортивный центр – 1 шт.; - поз. 20 Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара – 1 шт.;	района к дороге общего пользования, находящейся в ведении «Томскавтодор». Второй выезд с территории примыкает к дороге на д.Кисловка. По границе указанной дороги проходит гидротехническое сооружение наливного водохранилища №63 (озеро Колмацкое) Томского района (3 класс опасности). Собственником сооружения является Российская Федерация в лице департамента мелиорации министерства сельского хозяйства (эксплуатирующая организация Томский филиал ФГБУ Управление «Алтаймелиоводхоз»). Учтывая вышеизложенное, рекомендуем проработать вопрос возможности организации выездов с эксплуатируемыми организациями (Томскавтодор, Томский филиал ФГБУ Управление «Алтаймелиоводхоз»).
--	--	---	--

			- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности – в границах разработки нанести проектируемый объект обеспечения пожарной безопасности, нанести проектируемый путь 20-ти минутного движения пожара по подразделениям; - природоохранные мероприятия, мероприятия по охране водных ресурсов - в границах разработки исключить организацию очистки промышленно-дождевых стоков, нанести организацию централизованных систем водоотведения; - <u>функциональные и территориальные зоны</u> – уточнить границы и типологию зон с учетом существующего кадастрового учета, планов по использованию территории: - в границах земельного участка 70:14:0100039:1540 и части участка 70:14:0100039:666 (при условии его раздела) установить проектную зону многофункциональной общественно-деловой застройки и территориальную зону центра (О-1); - в границах части участка 70:14:0100039:666 (при условии его раздела) установить зону зеленых насаждений специального назначения и территориальную зону зеленых насаждений специального назначения (С-2); - уточнить существующую зону размещения объектов инженерной инфраструктуры и транспортного обслуживания и территориальную зону сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2) по границам земельного участка 70:14:0100039:1529; - уточнить существующую функциональную зону размещения кладбищ и территориальную зону кладбищ (С-1) по границам земельного участка 70:14:0100039:1322; - скорректировать границы смежных зон с целью сведения границ с границами устанавливаемых зон и границ земельных участков; - зоны с особыми условиями использования территории – часть зон исключить, для части уточнить границы с учетом существующего кадастрового учета, планов по использованию территории: - Часть санитарно-защитных зон подлежат исключению в связи с отсутствием объектов и планами по изменению использования территории. - Санитарно-защитная зона подлежит уточнению - предприятие транспортной инфраструктуры 100м. от границ земельного участка с кадастровым номером 70:14:0100039:1529 (СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03). - Санитарно-защитная зона сельского кладбища, подлежит уточнению от границ земельного участка с кадастровым номером 70:14:0100039:1322 - 50м. (СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03). - Санитарно-защитная зона подлежит уточнению - предприятие транспортной инфраструктуры 50м. от границ земельного участка с кадастровым номером 70:14:0100039:721 (СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03) - Часть охраняемых зон объектов инженерной инфраструктуры подлежат исключению в связи с планами по изменению использования территории; - границы населенных пунктов не изменяются.
--	--	--	---

			В соответствии с письмом 74-1817 от 06.11.2024 рассматриваемые земельные участки не входят в граница земель лесного фонда. <u>Письмом Администрации Заречного сельского поселения №351 от 04.03.2025 указаны следующие замечания к проекту:</u> 1) на листе 26 Материалов по обоснованию (графические материалы) предусмотрено проектное деление земельных участков, однако в отсутствует указание ширины улиц и дорог, что не позволяет определить соответствие планируемой ширины улиц действующим ПЗЗ Заречного сельского поселения. 2) на листах 27 и 28 Материалов по обоснованию предусмотрено примыкание к новому району через дорогу общего пользования, находящуюся в ведении «Томскавтодор», дорога проходит через участки, находящиеся в частной собственности. Требуется согласование с собственниками участков и Томскавтодором. 3) в Материалах по обоснованию отсутствует информация об объектах ЖКХ. 4) Проектом не предусмотрена зона Т-1 (зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта). Также сообщается, 19.03.2025 состоится заседание Совета поселения, где будет представлен на рассмотрение данный проект.	
Копыловское сельское поселение				
1.2.	Вх.№91/152 8 от 07.02.2025	Председатель СНТ «Восход-2» В.В. Белов	О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение», в части изменения предельных параметров (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков в градостроительном регламенте территориальной зоны С-3 (зона земель, занятых садоводческими объединениями). Территория СНТ «Восход-2» расположена в границах МО «Копыловское сельское поселение», за границами населенных пунктов. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Территориальная зона - зона земель, занятых садоводческими объединениями (С-3). В соответствии с утвержденными ПЗЗ градостроительным регламентом территориальной зоны С-3 предусмотрены следующие параметры: - Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь земельного участка: - для ведения садоводства (13.2) - 500 кв.м.; Максимальная площадь земельного участка: - для ведения садоводства (13.2) - 1000 кв.м. Садоводческое товарищество образовалось в 1980г. К моменту приватизации 1994г границы земельных участков уже были сформированы. Площади некоторых участков не соответствуют минимальным и максимальным размерам.	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект внесения изменений, направить проект на публичные слушания (общественные обсуждения)

			Несоответствие площади земельных участков предельным размерам лишает возможности членов садоводческого товарищества на оформление прав на садовые земельные участки, которое установлено пп.2.7-2.12 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001г №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ». Заявителем предлагается внести изменения в градостроительный регламент территориальной зоны С-3 ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение», в части изменения предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков с видом разрешенного использования «для ведения садоводства (13.2)», установив следующее: - Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь земельного участка: - для ведения садоводства (13.2) - 400 кв.м.; Максимальная площадь земельного участка: - для ведения садоводства (13.2) - 1500 кв.м. Пунктом 6.1 СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения) площадь садового земельного участка устанавливается проектом межевания территории с учетом градостроительных регламентов, но не менее 0,04 га (400 кв.м). Максимальный размер земельного участка при этом не указан. Таким образом, предложение заявителя не противоречит требованиям СП 53.13330.2019. В соответствии с письмом №12-з от 21.02.2025 Администрация Копыловского сельского поселения согласовывает предлагаемые изменения.	
--	--	--	--	--

Председатель комиссии

С.Г. Гассельбах

Секретарь комиссии

Е.В. Григорьева