

ПРОТОКОЛ № 9
заседания Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки
отдельных муниципальных образований Томской области

21 августа 2025 г.

№ 9

Председатель Комиссии: заместитель начальника Департамента градостроительного развития Томской области - Гассельбах С.Г.

Присутствовали:

Постоянные члены Комиссии: Белов В.Е., Непомнящий А.А., Устин А.В., Рожкова Е.М., Огородников А.К.

Иные присутствующие лица:

№ п.п.	Вх. №, дата	Заявитель	Предмет обращения	Рекомендации комиссии	Примечания
1. Государственные услуги. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.					
Муниципальное образование «Город Томск»					
1.1.	Вх. № УРВИ-20250627-287259592 14 от 27.06.2025	Физическое лицо	О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100027:3503, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, город Томск, проспект Мира, земельный участок 40 (заявитель – Лоцман А.М.) Заявитель Лоцман Александр Михайлович 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 землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 27.11.2007 № 687, 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	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать начальнику Департамента градостроительного развития Томской области предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)», установленный Правилами	

		область, городской округ город Томск, город Томск, проспект Мира, земельный участок 40, с целью строительства многоквартирной жилой застройки, расположенной на стилобате. В настоящее время земельный участок имеет вид разрешенного использования «Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения, рынок, гостиницы, магазины». Согласно пояснительной записке: 1) площадь застройки составляет 3545,90 кв.м (или 28% площади земельного участка при нормативной не более 40%), этажность 32 эт. (1 блок-секция) и 31 эт. (2 блок-секция) (ограничение этажности градостроительным регламентом не установлено) – соответствуют действующей редакции правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск»; 2) в отношении земельного участка планируется заключение договора о комплексном развитии застроенной территории по инициативе правообладателя (далее – КРТ). Для заключения договора о КРТ для развития жилой застройки требуется соответствующий вид разрешенного использования земельного участка. 3) обеспеченность общеобразовательными организациями планируемого объекта, согласно представленным материалам заявителя, будет осуществлена за счет МАОУ СОШ № 54 г. Томска (ул. Ферганская, 25), планируемой СОШ по пер. Урожайному на 1100 мест. В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 07.11.2017 № 661 (далее – МНГП), в случаях развития застроенной территории в рамках КРТ, размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности – не более 15 минут для начального образования, не более 50 минут – для основного общего и среднего общего образования. В радиусе транспортной доступности 15 мин. также расположены МАОУ лицей №7, МАОУ СОШ № 30.	землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы Города Томска от 27.11.2007 № 687, 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.	
--	--	--	--	--

			В части обеспечения местами в детских садах планируется размещение дошкольной образовательной организации вместимостью не менее 50 мест во встроенно-пристроенных помещениях; 4) по результатам проведенной заявителем оценки воздействия существующих гаражей на окружающую среду и проектируемую застройку, санитарный разрыв от существующих соседних гаражей до жилых зданий допустим; 5) по результатам инженерно-геологических изысканий, устойчивость склона на рассматриваемой территории обеспечена. Согласно требованиям МНГП, для обеспечения рассматриваемой территории местами в детских садах потребуется 61 место, в школах – 97 мест. Согласно полученным сведениям из Единого государственного реестра недвижимости и ответов на межведомственные запросы, санитарно-защитные зоны и утвержденная документация по планировке территории в границах земельного участка отсутствуют. Самовольные постройки не выявлены. В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 24.10.2024 № 460а, в период с 24.07.2025 по 14.08.2025 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, город Томск, проспект Мира, земельный участок 40 (далее – Проект). В ходе публичных слушаний составлены протокол от 12.08.2025 и заключение от 13.08.2025, опубликованное 14.08.2025. В публичных слушаниях приняли участие: 3 участника, поступило 1 предложение. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории проведения публичных слушаний: не поступали. Предложения и замечания от иных участников публичных слушаний:		
--	--	--	--	--	--

			1. Лоцман Александр Михайлович, предложение – поддержать Проект. Выводы по результатам публичных слушаний: признать публичные слушания состоявшимися. Стоит учитывать, что выдача разрешения на условно разрешенный вид использования земли для «Многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код 2.6)» не предоставляет возможность для строительства многоквартирных жилых объектов без обеспечения их местами в образовательных учреждениях. В силу требований Градостроительного кодекса РФ, возведение многоэтажных многоквартирных жилых зданий возможно исключительно при наличии разрешения на строительство. Получение разрешения на строительство возможно только при условии обеспечения планируемой застройки местами в социальных объектах. Таким образом, организация обеспечения планируемой застройки местами в социальных объектах будет проводиться на следующих этапах проектирования.		
1.2.	Вх. № УРВИ-20250624-286349577 05 от 24.06.2025	Физическое лицо	О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 70:14:0203001:118, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, п. Копылово, пер. Солнечный, 2. Заявитель Ветров Виталий Александрович обратился в Комиссию с запросом о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Служебные гаражи (код 4.9)», установленный Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение», утвержденными решением Совета Копыловского сельского поселения от 30.12.2013 № 15.2, для территориальной зоны домов усадебного типа (Ж-1), для земельного участка с кадастровым номером 70:14:0203001:118, общей площадью – 240 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, п. Копылово, пер. Солнечный, 2, с целью строительства гаражного бокса на 2 машино-места.	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать начальнику Департамента градостроительного развития Томской области предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «Служебные гаражи (код 4.9)», установленный Правилами землепользования и	

		В настоящее время земельный участок имеет вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства». Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы от существующих объектов, утвержденная документация по планировке территории в границах земельного участка отсутствуют. Самовольные постройки не выявлены. В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 24.10.2024 № 460а в период с 21.07.2025 по 08.08.2025 проведены публичные слушания по проекту распоряжения Департамента градостроительного развития Томской области о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Томская область, Томский район, п. Копылово, пер. Солнечный, 2. В ходе публичных слушаний составлены протокол от 07.08.2025 и заключение от 08.08.2025, опубликованное 08.08.2025. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: не поступали. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний: не поступали. Выводы по результатам публичных слушаний: признать публичные слушания состоявшимися.	застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение», утвержденными решением Совета Копыловского сельского поселения от 30.12.2013 № 15.2 для территориальной зоны домов усадебного типа (Ж-1), для земельного участка с кадастровым номером 70:14:0203001:118, общей площадью – 240 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, п. Копылово, пер. Солнечный, 2.	
--	--	--	---	--

Председатель комиссии

С.Г. Гассельбах

Секретарь комиссии

Е.В. Григорьева