

ПРОТОКОЛ № 11
заседания Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки
отдельных муниципальных образований Томской области

18 сентября 2025 г.

№ 11

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., 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					
Муниципальное образование «Город Томск»					
1.1.	вх. № 91-3080 от 28.08.2025	Департамент градостроительного развития Томской области	О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» в части изменения территориальной зоны О-5 (Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона), а именно дополнения основного вида разрешенного использования «Спорт» (5.1). Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Бела Куна, Иркутским трактом, ул. Суворова, ул. Мичурина в городе Томске утвержден постановлением администрации Города Томска от 18.10.2016 №1068-з (далее - Проект). В материалах по обоснованию Проекта содержится предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденные Решением Думы Города Томска от 27.11.2007 №687 «О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» в части дополнения основных видов разрешенного	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 Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» и направить	

			использования территориальной зоны О-5 (Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) видом разрешенного использования «Спорт» (код 5.1). На указанной территории проектом планировки подразумевается размещение многофункционального спортивного комплекса, включающего помещение для физкультурно-оздоровительных занятий на 1800 кв. м общей площади, спортивные залы на 12000 кв. м площади пола, сауну на 200 мест, предприятие общественного питания на 340 мест. Для реализации проектных решений проекта планировки предлагается рассмотреть вопрос о внесении указанных изменений.	проект на публичные слушания.	
1.2.	вх. № 91-2951 от 18.08.2025	Департамент градостроительного развития Томской области	О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» в части дополнения карты градостроительного зонирования территориями, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. В соответствии с п.5.1. ст.30 Градостроительного Кодекса РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Распоряжением Департамента градостроительного развития Томской области (далее - Департамент) от 11.06.2025 № 826 принято решение о комплексном развитии незастроенной территории, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ивановского. Также, Департаментом заключены: - дополнительное соглашение к договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя на территорию, местоположение которой в границах элемента планировочной структуры, расположенного в городе Томске в границах ул.	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск»	

			Бердская в г. Томске, в части внесения изменений в перечень предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории. - дополнительное соглашение к договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя на территорию, местоположение которой в границах элемента планировочной структуры, расположенного в городе Томске и ограниченного пр. Комсомольским, ул. Пушкина, а также продолжением ул. Льва Толстого и пр-том Новаторов, планируемыми к размещению в соответствии с утвержденными документами территориального планирования, в части изменения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории.		
1.3.	вх. № 91/8861 от 16.12.2024	ООО «СК «Техстрой».	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск» в части изменения функциональной зоны военных объектов и иных режимных территорий на общественно-жилую зону (ОЖ) и зону инженерной и транспортной инфраструктур (Т-4) в отношении территории, расположенной по адресу: г. Томск, ул. Сибирская, 83а. Ранее данный вопрос был рассмотрен на КЗЗ № 7 от 27.06.2025 на основании обращения ООО «СК «Техстрой», которым заключен договор от 27.09.2023 о комплексном развитии незастроенной территории, местоположение которой: г. Томск, ул. Сибирская, 83 с АО «ДОМ РФ». Комиссией было принято решение о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск».	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект приказа об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск»	

			В соответствии с распоряжением Департамента градостроительного развития Томской области от 05.08.2025 № 1107 «О подготовке проекта о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденные решением Думы города Томска от 27.11.2007 № 687» предусмотрен срок приема предложений от заинтересованных лиц в течение срока подготовки указанного проекта до 15.08.2025 включительно. В соответствии подпунктом 5 пункта 1.1. постановления Администрации Томской области от 24.10.2024 № 465а «Об установлении в 2025 году случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний» предусмотрены случаи при которых публичные слушания не проводятся. Один из перечисленных случаев: в целях реализации решения и (или) договора о комплексном развитии территории.		
1.4.	вх. № 91/9801 от 19.08.2025	Физическое лицо	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение» в части изменения функционального зонирования территории земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:3572 в окрестностях деревни Позднеево. Земельный участок с кадастровым номером 70:14:0300092:3572 расположен в границах населенного пункта д. Позднеево (реестровый номер 70:14-4.140), территориальной зоне (ПР) перспективного градостроительного развития (реестровый номер 70:14-7.202) с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования, площадью 33 800 кв.м.	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области отклонить поступившее предложение по причинам наличия замечаний, указанных в протоколе.	

		Проектом предлагается изменить функциональное зонирование в границах территории земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:3572 в части установления функциональной зоны жилой застройки. Также предлагается установить вместо зоны перспективного градостроительного развития (ПР) зону жилой застройки и территориальную зону Ж-1 (зона) застройки индивидуальными жилыми домами (коттеджами). Проектом предлагается на указанному земельном участке возвести 25 индивидуальных жилых домов. Указано, что данные изменения создадут правовые условия для обеспечения устойчивого развития территории в части создания возможности строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства жилого назначения. При рассмотрении проекта выявлены следующие замечания: 1. В пояснительной записке материалов по обоснованию внесения изменения в генеральный план (раздел 2) содержится ссылка на недействующую редакцию свода правил - СП 42.13330.2011. 2. Отсутствует обоснование обеспеченности планируемой территории жилой застройки социальными объектами исходя из максимально возможного объема жилищного строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:3572. С целью обоснования планируемых изменений и оценки возможности дополнительной нагрузки на существующую инфраструктуру необходимо отразить обеспеченность существующими и планируемыми объектами согласно с установленной территориальной доступностью таких объектов. Расчеты обеспеченности (требуемого количества мест, площади и т.д) необходимо выполнить с учетом установленных действующими местными и региональными нормативами градостроительного проектирования (Зональненского сельского поселения Томского района Томской области) расчетных показателей обеспеченности такими объектами.		
--	--	--	--	--

			В случае необходимости размещения дополнительных социальных объектов требуется внесение соответствующих предложений по их размещению в документы территориального планирования поселения с последующим согласованием данных предложений с органами местного самоуправления. В материалах по обоснованию отсутствует информация в графической части радиусы доступности школ, дошкольного образования, остановочных комплексов, а также площадки твёрдых коммунальных отходов согласно СанПиН 2.4.2.576-96. 3. В пояснительной записке материалов по обоснованию внесения изменения в генеральный план основные технико-экономические показатели необходимо дополнить информацией о максимально возможной для устанавливаемой функциональной зоны плотности застройки территории и принятой проектом, а также информацией о площади жилья в расчете на одного человека (показатель жилищной обеспеченности). 4. Карты (ГП МО ГО и ЧС) и (ГП МО ИИ и ИТП) не совпадают цвета, тусклые, плохо читаемые, сливаются цвета ЗОУИТ (ЗСО питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения II и III пояса, газопровод, прибрежная защитная полоса). 5. Во всех картах отсутствуют нормативные ЗОУИТ, водоохранные зоны. СЗЗ от кладбищ. В пояснительной записке к материалам по обоснованию внесения изменения в генеральный план отсутствует информация о зоне санитарной охраны скважины III пояса. В целях сохранения постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения необходимо руководствоваться пунктом 3.2.1.2. СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Пунктом 3.2.2 установлены мероприятия для II и III поясов, однако согласно представленному проекту предусматривается размещение выгребных ям, и бурение скважин, что недопустимо и противоречит указанному пункту. Необходимо предусмотреть безопасные решения в санитарной зоне. 6. В материалах по обоснованию отсутствует информация об обеспечении пожарной безопасности в части наличия на		
--	--	--	--	--	--

			проектируемой территории систем противопожарного водопровода, противопожарных водоемов, пожарных проездов, пожарных разворотных площадок, противопожарных разрывов и т.д. Содержащаяся в материалах информация носит обобщенный характер, и не относится к проектируемой территории. (вертикальная планировка территории). 7. Согласно эскизу застройки, планируемые проезды выходят за границы территории земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:3572 и расположены на землях, государственная собственность на которые не разграничена. Также планируется организация двух съездов с ул. Центральная на территорию указанного земельного участка. Отсутствуют согласования размещения указанных проездов и съездов. 8. Согласно п. 2 ст. 39 ПЗЗ муниципального образования «Зональненское сельское поселение» Томского муниципального района Томской области градостроительное зонирование на таких территориях или ее частях устанавливается на основании разработанной документации по планировке территории в качестве материалов по обоснованию изменения градостроительного зонирования территории. Информация о разработке документации отсутствует. В материалах по обоснованию генерального плана в текстовой и графической частях отсутствует информация, позволяющая комплексно и разносторонне рассмотреть, и оценить представленный проект.		
2. Рассмотрение результатов общественных обсуждений/публичных слушаний					
2.1.	Вх.№ 91/8360 от 05.12.2024	Физическое лицо	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» в части установления функциональной рекреационной зоны массового отдыха населения и территориальной зоны Р-2 (зона массового отдыха населения, объектов рекреации и туризма) в отношении	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии большинством голосов проголосовали за то, чтобы рекомендовать начальнику	

			земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100038:10980, 70:14:0100038:10981, 70:14:0100038:10982. На основании оповещения о проведении публичных слушаний размещенных на информационном стенде, оборудованном около здания органа местного самоуправления в период с 14.08.2025 по 10.09.2025 организационным комитетом совместно с Зоркальцевским сельским поселением проведены публичные слушания по проекту: «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» утвержденные решением Совета Зоркальцевского сельского поселения от 27.12.2013 № 42». В ходе публичных слушаний оформлен и составлен протокол от 10.09.2025. 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.	Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект приказа об утверждении внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» Томского района Томской области	
2.2.	Вх. № 91/8726 от 12.12.2025	Физическое лицо	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» в части установления функциональной рекреационной зоны массового отдыха населения и территориальной зоны Р-2 (зона массового отдыха населения, объектов рекреации и туризма) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100038:9686, 70:14:0100038:9687. На основании оповещения о проведении публичных слушаний размещенных на информационном стенде, оборудованном около здания органа местного самоуправления в период с 14.08.2025 по 10.09.2025 организационным комитетом совместно с Зоркальцевским сельским поселением проведены публичные	Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект приказа об утверждении внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское	

			слушания по проекту: «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зоркальцевское сельское поселение» утвержденные решением Совета Зоркальцевского сельского поселения от 27.12.2013 № 42». В ходе публичных слушаний оформлен и составлен протокол от 10.09.2025. 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.	сельское поселение» Томского района Томской области	
2.3.	вх. № 91/1275 от 03.02.2025	Физическое лицо	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, 70:14:0100039:666 в д. Чёрная Речка. На основании оповещения о проведении публичных слушаний размещенных на информационном стенде, оборудованном около здания органа местного самоуправления в период с 22.08.2025 по 08.09.2025 организационным комитетом проведены публичные слушания по проекту: «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение» утвержденные решением Совета Заречного сельского поселения от 26.02.2020 № 126». В ходе публичных слушаний оформлен и составлен протокол от 08.09.2025. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания: не поступали.	Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект приказа об утверждении внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области	

			Предложения и замечания иных участников публичных слушаний: не поступали. Выводы по результатам публичных слушаний: признать публичные слушания состоявшимися.		
--	--	--	--	--	--

Председатель Комиссии



С.Г. Гассельбах