

ПРОТОКОЛ № 14
заседания Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки
отдельных муниципальных образований Томской области

21 ноября 2025 г.

№ 14

Председатель Комиссии: заместитель начальника Департамента градостроительного развития Томской области - Гассельбах С.Г.
Присутствовали:
Постоянные члены Комиссии: Куксина С.В., Белов В.Е., Непомнящий А.А., Устин А.В., Шаншавили Н.С., Коробова Е.А.
Иные присутствующие лица:

№ п.п.	Вх. №, дата	Заявитель	Предмет обращения	Рекомендации комиссии	Примечания
1. Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки					
1.1. Муниципальное образование «Воронинское сельское поселение» Томского муниципального района					
1.1.1.	Вх. №91/1222 6 от 20.10.202 5	ООО «Копыловский Кирпичный Завод»).	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Воронинское сельское поселение» Томского района Томской области в части установления функциональной зоны «производственные зоны – зона размещения производственных объектов» и территорииальной зоны П-1 «Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I-II класса вредности (СЗЗ – 1000-500 м)» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:839, 70:14:0300083:840, 70:14:0300083:1739.»). Изменение функционального зонирования территории предполагается с функциональной зоны «Зоны сельскохозяйственного использования – зона размещения сельскохозяйственных угодий» на функциональную зону «Производственные зоны – зона размещения производственных объектов».	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области отклонить предлагаемые изменения в связи с наличием указанных замечаний.	

ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
91/13465

21 НОЯ 2025

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектными решениями и использования указанного участка с видом разрешенного Проект изменений в Генеральный план Муниципальное образование «Воронинское сельское поселение» использования Недропользование (6.1) необходимо установление функциональной зоны «Производственные зоны - зона размещения производственных объектов».

Все вышеописанные изменения касаются графической части утверждаемых материалов Положения о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Воронинское сельское поселение». В текстовую часть Положения о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Воронинское сельское поселение» внесения изменений не предлагается.

Устанавливаемая территориальная зона П-1 «Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I-II класса вредности (СЗЗ – 1000-500 м) располагается в непосредственном близости с ранее установленной зоной П-1, на территории которой размещены карьеры.

В Правила землепользования и застройки Воронинского сельского поселения предлагается внести изменения в графические материалы: внести изменения в Карту градостроительного зонирования. Карту границ зон с особыми условиями использования территории, установив территориальную зону П-1 «Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I-II класса вредности (СЗЗ – 1000-500 м) в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 70:14:0300083:839, 70:14:0300083:840, 70:14:0300083:1739.

На текущий момент на территорию проектирования градостроительный регламент не установлен.

		В ходе рассмотрения материалов проекта выявлены следующие замечания: - в соответствии с п. 8 ч. 1 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в связи с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель. Необходимость наличия утвержденного проекта рекультивации перед переводом земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию является гарантией того, что после завершения добычи полезных ископаемых земля будет восстановлена и пригодна для дальнейшего использования в сельском хозяйстве или других целях. Это позволяет минимизировать негативное воздействие горнодобывающей промышленности на окружающую среду и обеспечить устойчивое развитие муниципальных образований. - В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 от промышленных объектов (карьеров) в зависимости от уровня оказываемого негативного воздействия, связанного с видом производимых ресурсов, способов их добычи, и т.д., устанавливаются разные по размеру санитарно-защитные зоны. Проектом предусмотрено изменение с территории градостроительные регламенты на которую не установлены на территориальную зону П-1 «Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I-II класса вредности (СЗЗ – 1000-500 м), планируемая СЗЗ составляет 500 м. При этом в представленных материалах по обоснованию отсутствия сведения о планируемом виде хозяйственного использования территории (виде добываемых ресурсов), в		
--	--	--	--	--

отношении которой вносятся изменения, отсутствуют, в связи с чем невозможно достоверно определить (проверить) класс опасности и ориентировочный размер СЗЗ планируемой промышленной площадки. В графической части размер нормативной СЗЗ составляет менее 500 м (ориентировочно 100 м), что не соответствует текстовой части материалов по обоснованию. Территория также граничит с земельными участками для сельскохозяйственного производства, находящимися в частной собственности, обоснование размещения планируемого объекта с учетом налагаемых ограничений (СЗЗ) на смежные территории, информация о компенсационных мероприятиях в случае невозможности использования указанных земельных участков по назначению или согласие их собственников и т.п. отсутствуют. - по информации, полученной от Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области (служебная записка от 31.10.2025 № 55-1338) согласно сведениям Единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставляемых для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, земельные участки используются по сельскохозяйственному назначению. Департамент считает целесообразным продолжать использование земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:839, 70:14:0300083:840, 70:14:0300083:1739 в целях сельхозпроизводства.			
1.2. Муниципальное образование «Зональный сельское поселение» Томского муниципального района			
1.2.1.	Вх. №91/1216	Физическое лицо	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зональный сельское поселение»
	2 от		В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии

17.10.2022 5	Томского района Томской области в части установления территориальной зоны ОД-1 в границах участков 70:14:0300092:24232, 70:14:0300092:26205 Данная территория располагается вблизи мкр. Южные ворота в границах населенного пункта пос. Зональная станция. Согласно анализа территории проектирования не застроена, для территории разработана проектная документация «Многофункциональное здание на участке с кадастровым номером 70:14:0300092:24232 в п. Зональная станция Томской области"(0409-2024 ООО «ЖИВА»), получено разрешение на строительство №70-14-086-2024 от 13.11.2024. Планируемое использование – Многофункциональное здание. Согласно задания земельные участки с кадастровыми номерами 70:14:0300092:25914 и 70:14:0300092:26205 планируется для перспективного освоения как размещения многофункциональных зданий. Согласно анализа фактического использования в границах земельных участков 70:14:0300092:24232, 70:14:0300092:25914 и 70:14:0300092:26205 установлена территориальная зона ИТ-1 «Зона инженерной и транспортной инфраструктур». Настоящей документацией учтены ранее выполненные работы, обосновывающие предлагаемые изменения: - в границах указанных земельных участков установить вместо зоны транспортной инфраструктуры многофункциональную общественно-деловую зону; - установить вместо зоны ИТ-1 «Зона инженерной и транспортной инфраструктур» зону ОД-1 «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки»; - скорректировать границы смежных зон с целью сведения границ. Ранее в отношении указанных земельных участков уже действовала территориальная зона ОД-1. Однако проектом	проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области подготовить проект внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципальной территории «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области и направить проект на публичные слушания	
-----------------	---	---	--

		планировки были утверждены красные линии в отношении улично-дорожной сети, которые пересекали части данных земельных участков (Постановление администрации от 24.12.2020 №326п «Проект планировки с проектом межевания линейного объекта «Реконструкция автомобильных дорог общего пользования по адресу: МО «Зональный сельское поселение», п. Зональная Станция, ул. Тихая, ул. Светлая до социально-значимого объекта Стадион «Луч» расположенного в поселке Зональная Станция, Томского района, Томской области»). В связи с этим Администрацией Томского района в 2024 году внесены изменения в функциональное и территориальное зонирование в отношении указанных земельных участков в части установления на них зоны ИТ-1 «Зона инженерной и транспортной инфраструктур». Части земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300092:24232, 70:14:0300092:25914 и 70:14:0300092:26205 были изъяты путем раздела земельных участков для обеспечения развития улично-дорожной сети. В отношении частей земельных участков, которые не пересекаются с красными линиями, предлагается установить территориальную зону ОД-1. Вместе с тем, в материалах проекта выявлен ряд замечаний: - В пояснительной записке Материалов по обоснованию в разделе 2.2 отсутствуют сведения о ЗОУИТ, расположенных в границах земельного участка с КН 70:14:0300092:26205; - в соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса РФ заинтересованному лицу необходимо запросить информацию в органах местного самоуправления Томского района, предусмотрено ли муниципальными программами, организациями коммунального комплекса, решениями органов местного самоуправления, размещение объектов инженерной и	
--	--	--	--

		транспортной инфраструктур в границах рассматриваемой территории. Данная информация в материалах по обоснованию отсутствует. Если никакие объекты не предусмотрены, данная информация должна быть включена в пояснительную записку вместе со сканами подтверждающих писем в разделе 2.1 пояснительной записки. (Вместе с тем Администрация Зонального сельского поселения не возражает против предлагаемых изменений. Администрация также просит при дальнейшей работе с проектом изменений и при реализации объектов на указанных земельных участках учесть градостроительные регламенты, установленные в отношении красных линий улично-дорожной сети, в частности красные линии ул. Тихая, утвержденные проектом планировки). - Предлагается помимо указанной информации в проекте, в материалах по обоснованию дополнить информацией о фактических видах разрешенного использования, видах собственности и о планируемом использовании, т.к. в настоящий момент имеется понимание только в отношении одного земельного участка, на которое выдано разрешение на строительство. Информация о планируемом использовании остальных земельных участков отсутствует. - в утверждаемой части (карта функционального зонирования) ул. Тихая и фрагмент ул. Степановская указаны как проектируемые.	
1.2.2.	Вх. №91/1281 6 от 01.11.202 5	Физическое лицо О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зональное сельское поселение» Томского района Томской области в отношении территории земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:3612	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента

			Настоящей документацией предлагается: включить в границы населенного пункта д. Позднево земельный участок с кадастровым номером 70:14:0300092:3612; В границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:3612 предлагается к установлению функциональная жилая зона (ГП) и территориальная зона Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (коттеджами)»; - изменить Положения о территориальном планировании» Генерального плана Муниципального образования Зональное сельское поселение Томского района Томской области в части прогноза численности населения, площади населенных пунктов. В ходе рассмотрения проекта Департаментом градостроительного развития Томской области направлен запрос в Департамент по социально-экономическому развитию села Томской области. По информации, полученной от Департамента по социально-экономическому развитию села Томской области (служебная записка от 17.11.2025 № 55-1408), испрашиваемый земельный участок включен в Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий Томской области, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается, утвержденный постановлением Администрации Томской области от 11.08.2017 № 295а. Согласно сведениям, Единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставляемых для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий, земельный участок используется по сельскохозяйственному назначению. Департамент по социально-экономическому развитию села Томской области считает целесообразным продолжать использование земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:3612 в целях сельхозпроизводства.	градостроительного развития Томской области отклонить предлагаемые изменения в связи с наличием указанных замечаний.	
--	--	--	---	---	--

		В ходе рассмотрения проекта также выявлены замечания: - В отношении земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092.3612 планируется изменение функционального и градостроительного зонирования с целью использования для индивидуального жилищного строительства (площадь зоны ИЖС 25922 кв.м., количество участков 24 шт.). Согласно представленным расчетам, коэффициент плотности планируемой застройки составляет 0,69, что превышает нормативное значение 0,4, установленное СП 42.13530.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». - В положении о территориальном планировании указано, что при разработке документации необходимо исключить красные линии, однако действующей редакцией ГП не предусмотрены красные линии. Также в соответствии с положением о территориальном планировании необходимость учесть документацию по планировке территории линейного объекта ул. Тихая не является актуальной, так как она уже учтена в действующей редакции ГП.			
1.2.3.	Вх. №91/1274 3 от 31.10.2022 5	Физическое лицо	О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зональненское сельское поселение» Томского района Томской области в части изменения части функциональной зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на функциональную жилую зону, изменения границ части территории инженерной и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ-1) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (коттеджами) (Ж-1),	В рамках обсуждения вопроса члены Комиссии единогласно проголосовали за то, чтобы рекомендовать Начальнику Департамента градостроительного развития Томской области отклонить	

			а также приведение улично-дорожной сети в соответствие с фактическим использованием в отношении территории, расположенной в п. Зональная Станция, мкр. Перспективный Изменения предлагаются в отношении земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:10239 (п. Зональная Станция, мкр. Перспективный, ул. Черноморская, земельный участок 18). Данный земельный участок расположен в территориальной зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ-1). Фактически на земельном участке расположен объект капитального строительства (жилой дом с кадастровым номером 70:14:0300092:24189). Распоряжением Департамента градостроительного развития Томской области от 05.09.2025 № 1228 принято решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Науки, ул. Развития, ул. Черноморской, границей населенного пункта п. Зональная Станция, в мкр. Перспективный пос. Зональная Станция Зонального сельского поселения Томского муниципального района Томской области. Учитывая, что при утверждении данной документации по планировке территории, подготовка которой возложена на заявителя, последует отмена проекта планировки и проекта межевания территории в п. Зональная Станция, микрорайона "Перспективный" в части, территории мкр. Перспективный, который лишается объекта соцкультбыта, предусмотренного действующим проектом планировки. В этой связи, следует предусмотреть территорию для размещения такого объекта, либо обоснование отсутствия необходимости размещения такого объекта. Кроме того, при рассмотрении материалов установлены следующие замечания:	предлагаемые изменения в связи с наличием указанных замечаний.	
--	--	--	---	--	--

		- В соответствии с представленными материалами по обоснованию, внесение изменений осуществляется в границах микрорайона «Перспективный» в отношении земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300092:10239. Вместе с тем, представленные схемы, подлежащие утверждению, содержат изменения в отношении иных территорий муниципального образования «Зональное сельское поселение»: - отсутствует часть планируемых объектов местного значения; - изменены функциональные зоны; - исключены существующие объекты местного значения (дороги); - внесены объекты, условные обозначения, которые не подлежат отображению в генеральном плане (красные линии). - Карта функционального зонирования в утверждаемой части проекта не соответствует действующей редакции.	
--	--	--	--

2. Государственные услуги.

2.1.	Вх. № 91/1927 от 14.02.202 5	Физическое лицо	О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, село Тимирязевское, переулок Песчаный, земельный участок 1 Заявитель Максимов Евгений Викторович обратился в Комиссию с запросом о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск,	Рекомендовать начальнику Департамента градостроительного развития Томской области отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,	
-------------	--	--------------------	---	--	--

		село Тимирязевское, переулок Песчаный, земельный участок 1, с кадастровым номером 70:14:0123005:1369, общей площадью – 400 кв. м, в виде установления параметра - максимальный процент застройки в границах земельного участка, используемого в соответствии с видом разрешенного использования под объектами для индивидуального жилищного строительства (2.1) – 22 %. Земельный участок расположен в границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-5), регламентом которой максимальный процент застройки в границах земельного участка, используемого в соответствии с видом разрешенного использования под объектами для индивидуального жилищного строительства (2.1) установлен 20 %. В границах земельного участка расположен жилой дом, общей площадью 128,1 кв.м, зарегистрированный в ЕГРН с кадастровым номером 70:14:0123005:1372, право собственности зарегистрировано, обременений или ограничений не установлено. Размещение жилого дома возможно на территории площадью – 80 кв.м. Площадь застройки жилого дома составляет – 91,2 кв.м. При условии отклонения на 10 % возможно размещения жилого дома на территории, площадью – 88 кв.м. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства возможно: - при условии наличия земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо наличия конфигурации, инженерно-геологических или иные характеристик неблагоприятных для застройки; - если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных	реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, село Тимирязевское, переулок Песчаный, земельный участок 1	
--	--	--	--	--

		параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов. В соответствии с постановлением Администрации Томской области от 24.10.2024 № 460а в период с 15.05.2025 по 04.06.2025 проведены публичные слушания по проекту распоряжения Департамента градостроительного развития Томской области о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка по адресу: Российская Федерация, Томская область, городской округ Томск, село Тимирязевское, переулок Песчаный, земельный участок 1. В ходе публичных слушаний составлены протокол от 03.06.2025 и заключение от 04.06.2025. В публичных слушаниях приняли участие: 0 участник, предложения не поступали. Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории проведения публичных слушаний: не поступали. Предложения и замечания от иных участников публичных слушаний: не поступали. Публичные слушания признаны состоявшимися.		
--	--	--	--	--

Председатель Комиссии

С.Г. Гассельбах

Секретарь Комиссии

В.Е. Белов