



634021, Россия, г. Томск  
пр. Фрунзе, 109-А  
Тел: +7(3822) 44 18 92  
факс: +7(3822) 44 18 92  
[www.томскгипрозем.рф](http://www.томскгипрозем.рф)  
tomskgiprozem@bk.ru

ИНН - 7017075423 ОКПО - 00658863  
КПП - 701701001 ОКАТО - 69401000000  
ОКВЭД - 71.12.46 ОКОПФ - 47

Заказчик: ООО "СибирьЛизингКом"

## **ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВОРОНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Альбом 3: Материалы по обоснованию в текстовой форме.

Томск 2020г.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**“ТОМСКГИПРОЗЕМ”**  
Работаем на Земле с 1961г.

634021, Россия, г. Томск  
пр. Фрунзе, 109-А  
Тел: +7(3822) 44 18 92  
факс: +7(3822) 44 18 92  
[www.томскгипрозем.рф](http://www.томскгипрозем.рф)  
tomskgiprozem@bk.ru

ИНН - 7017075423 ОКПО - 00658863  
КПП - 701701001 ОКАТО - 69401000000  
ОКВЭД - 71.12.46 ОКОПФ - 47

Заказчик: ООО "СибирьЛизингКом"

## **ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ " ВОРОНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ " ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Альбом 3: Материалы по обоснованию в текстовой форме.

**Генеральный директор**

**Зиборов Андрей Александрович**

Томск 2020г.



## Введение.

Генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования «Воронинское сельское поселение» Томского района Томской области подготовлен ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) и утверждены решением Совета Воронинское сельское поселения 25.12.2013 №48.

Настоящий проект изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Воронинское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен ЗАО "Томскгипрозем" в части функционального зонирования территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский вне населенных пунктов в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий территориального развития Воронинского сельского поселения.

Проект выполнен в соответствии с положениями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Площадь проектируемой территории составляет ориентировочно 310406 кв.м.

Проектные решения Воронинского сельского поселения выполнены на картографических материалах масштабa 1:25 000. На всю территорию Воронинского сельского поселения схемы выведены в масштабе 1:25 000 и 1:10 000.

В ходе работы использованы актуальные сведения о Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки Воронинского сельского поселения, с учетом утвержденных Решением совета Воронинского сельского поселения изменений:

- от 15.11.2019 №34
- от 02.03.2020 №2
- от 03.04.2020 №8.

А также проекта изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Воронинского сельского поселения, разработанного ООО «КТВ-Проектсервис», опубликованного во ФГИС ТП 17.06.2020.

Указанные материалы взяты в электронном виде в Федеральной государственной системе территориального планирования в декабре 2020г.

Работы выполнены в соответствии с действующим законодательством и требованиями нормативно-технических документов.

## 1. Общие сведения о территории

Муниципальное образование «Воронинское сельское поселение» образовано Законом Томской области от 12.11.2004 №241-ОЗ «О наделении статусом муниципального района, сельского поселения и установлении границ муниципальных образований на территории Томского района».

Поселение географически расположено в восточной части Томского района Томской области на правом берегу реки Томь.

В МО «Воронинское сельское поселение» входит 5 сельских населенных пунктов: д. Воронино, д. Новомихайловка, с. Семилужки, с. Сухоречье, д. Милоновка.

Общая площадь территории поселения составляет 710 кв. км (7,1% от площади района), численность населения – 2593 чел. на 01.01.2012г. (3,8 % от общей численности населения района).

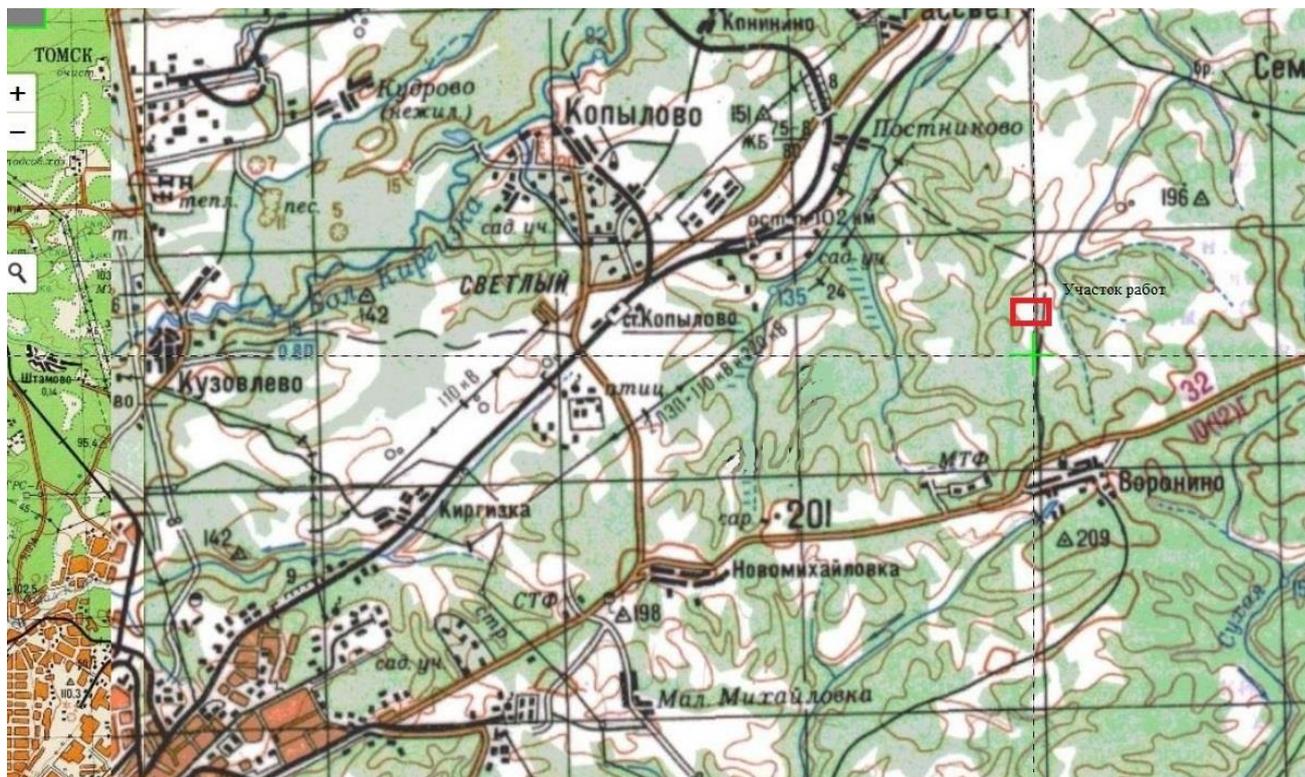
Основной потенциал развития МО «Воронинское сельское поселение» заключается в его выгодном расположении во внутренней зоне Томской агломерации. Стратегические перспективы развития экономической базы Воронинского сельского поселения основаны на:

- создании производственных и коммунально-складских зон, где возможно как создание новых предприятий, так размещение производственных баз существующих компаний, перемещаемых из г.Томска;
- повышении эффективности сельского хозяйства, приоритетное развитие перера-

					Альбом 3.	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию в текстовой форме	3

батывающих отраслей.

- развитию туристско-рекреационного сектора,
- расширении сферы обслуживания, в том числе придорожного сервиса, социального обслуживания, потребительского рынка.



Обзорная схема района предлагаемого размещения карьера по добыче глины

Территория проектирования расположена в Томском районе Томской области, на северо-восток от областного центра – г.Томск. Южнее участка работ, в 1,5 км расположено с. Воронино.

Суммарная площадь территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский составляет ориентировочно 310406 кв.м. Поверхность площадки занята лесной растительностью. Имеются заросшие полевые дороги. Абсолютные отметки изменяются от 160.00 до 193.60 м.

Указанную территорию планируется использовать для размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины.

Данный объект недвижимости располагается согласно "Карте функционального зонирования территории. Карте планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карте границ населенных пунктов, входящих в состав поселения" Генерального плана:

- вне границ населенных пунктов
- в границах зон сельскохозяйственного использования - сельскохозяйственных угодий

Данный объект недвижимости располагается согласно "Карте градостроительного зонирования" Правил землепользования и застройки на территории на которую регламенты не установлены.

## 2. Обоснование предложений по территориальному планированию

Деятельность по добыче полезных ископаемых не может быть осуществлена без использования земельных ресурсов. Земельные участки играют непосредственную роль в разработке карьера как основной показатель - земельный ресурс для ведения промышленной деятельности. Согласно названной проблеме в целях создания объектов по добыче глины и их последующей

					Альбом 3.	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию в текстовой форме	4

эксплуатации необходимо закрепить право указанного возможного использования земельных участков.

Территория планируемого размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины располагается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.

Согласно Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (с изменениями и дополнениями) ст.4, ч.3, согласно Приказа департамента по социально-экономическому развитию села Томской области от 21.06.2019 №51 "Об установлении содержания ходатайства о переводе земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и состава прилагаемых к нему документов", приложение, ч.4, п.4, согласно положений Градостроительного кодекса Проектом изменений в Генеральный план поселения предлагается для осуществления перевода земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский суммарной площадью ориентировочно 310406 кв.м. из состава земель сельскохозяйственного назначения в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения установление проектной функциональной зоны «Размещение производственных объектов».

Ввиду размещения объекта на территории на которую регламенты не установлены внесение изменений в Правила землепользования и застройки Воронинское сельского поселения изменений не обязательно, но принимая во внимание особенность документации территориального планирования в Воронинском СП в части дублирования функциональных зон Генерального плана в территориальное зонирование Правил землепользования и застройки также предлагается внесение изменений.

На проектируемой территории предполагается установление и территориальной зоны П-1 - Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I- II класса вредности (СЗЗ 1000-500м.).

В соответствии со ст. 51 Правил землепользования и застройки Воронинского сельского поселения, **основными видами разрешенного использования в этой зоне являются:**

					Альбом 3.	Лист
					Материалы по обоснованию в текстовой форме	5
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Описание основного вида разрешенного использования земельного участка
<i>Коммунальное обслуживание</i>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
<b>Недропользование</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Осуществление геологических изысканий;</li> <li>- добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;</li> <li>- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории</li> </ul>
<i>Тяжелая промышленность</i>	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
<i>Автомобилестроительная промышленность</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
<i>Легкая промышленность</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
<i>Фармацевтическая промышленность</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон
<i>Пищевая промышленность</i>	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
<i>Нефтехимическая промышленность</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
<i>Строительная промышленность</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначен-

	ных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
<b>Энергетика</b>	- Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); - размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 3.1</a> (коммунальное обслуживание)
<b>Атомная энергетика</b>	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 3.1</a> (коммунальное обслуживание)
<b>Связь</b>	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с <a href="#">кодом 3.1</a> (коммунальное обслуживание)
<b>Склады</b>	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
<b>Обеспечение космической деятельности</b>	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности
<b>Целлюлозно-бумажная промышленность</b>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	<b>Описание условно разрешенного вида использования земельного участка</b>
<b>Бытовое обслуживание</b>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
<b>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</b>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

<i>Обеспечение научной деятельности</i>	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
<i>Магазины</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
<i>Общественное питание</i>	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
<i>Гостиничное обслуживание</i>	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
<i>Объекты гаражного назначения</i>	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
<i>Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях</i>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
<i>Обслуживание автотранспорта</i>	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
<i>Причалы для маломерных судов</i>	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

Территория расположена на землях сельскохозяйственного назначения, в состав особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий Томской области данная территория не входит. Для дальнейшего использования территории в испрашиваемых целях необходимо изменение категории земель – в земли промышленности, транспорта, связи.....и иного специального назначения. В соответствии с п.25 Градостроительного кодекса проект должен быть согласован с Администрацией Томской области в связи с тем, что предусматривается изменение категории земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

### 3. Содержание предложений по территориальному планированию

В целях обеспечения устойчивого развития территории для размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины необходимо внесение изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Воронинское сельское поселение», а именно:

- установить территориальную зону в границах земельных участков с кадастровыми но-

					Альбом 3.	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию в текстовой форме	8

мерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский суммарной площадью ориентировочно 310406 кв.м. «П-1 - Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I- II класса вредности (СЗЗ 1000-500м.)».

В текстовую часть Правил землепользования и застройки Воронинского сельского поселения внесения изменений не предлагается.

#### **4. Оценка возможного воздействия на окружающую среду и человека**

В соответствии с представленным проектом проектируемая территория предназначена для размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины. Согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" для предприятий IV класса - промышленные объекты (карьеры) по добыче мрамора, песка, глины с отгрузкой сырья транспортерной лентой нормативная санитарно-защитная зона составляет 100м.

В габаритах зоны с особыми условиями использования территории проектируемого объекта отсутствует хозяйственная деятельность.

Проектные изменения зонирования территории Воронинского сельского поселения (при соблюдении нормативных требований при дальнейшей планировке и застройке территории) не приведут к превышению допустимого уровня воздействия на окружающую среду, в том числе на воздушную атмосферу, на почвы, на водный фонд, на особо охраняемые объекты и территории, на лесной фонд.

Графические материалы прилагаются.

					Альбом 3.	Лист
					Материалы по обоснованию в текстовой форме	9
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		