

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Земля и недвижимость»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И  
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ЗЫРЯНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
ЗЫРЯНСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Томск 2019

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Земля и недвижимость»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И  
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ЗЫРЯНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
ЗЫРЯНСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Директор** \_\_\_\_\_ **А.М. Михайлов**

**Исполнитель** \_\_\_\_\_ **А.А. Цветков**

## Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
	СОСТАВ ПРОЕКТА	
1	ВВЕДЕНИЕ	3
2	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ	4
4	ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	5
5	СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	
6	ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА	7
7	СООТВЕТСТВИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ И ПРАВИЛАМ	8
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
8	Генеральный план МО «Зырянское сельское поселение» Сводная схема. Основной чертеж. (Фрагмент)	9
9	Генеральный план МО «Зырянское сельское поселение» Карта функциональных зон. (Фрагмент)	10
10	Генеральный план МО «Зырянское сельское поселение» Карта планируемого размещения объектов. (Фрагмент)	
11	Правила землепользования и застройки МО «Зырянское сельское поселение» Карта градостроительного зонирования. (Фрагмент)	

					2018				
						Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки МО «Зырянское сельское поселение»			
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							" "	1	
Разработал		Половинко				Содержание			
Проверил		Михайлов							

# 1.ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зырянское сельское поселение» Зырянского района Томской области подготовлены ООО Научно-производственный центр «Земельные ресурсы Сибири» (г. Омск) и утверждены решением Совета Зырянского сельского поселения от 21.05.2015 г. № 13. Генеральный план МО «Зырянское сельское поселение» реализуется в границах, установленных Законом Томской области от 10.09.2004 № 200-ОЗ «О наделении статусом муниципального района, сельского поселения и установлении границ муниципальных образований на территории Зырянского района».

Настоящий проект изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зырянское сельское поселение» Зырянского района Томской области (далее – Проект) подготовлен ООО «Земля и недвижимость» в части следующих изменений:

1. Изменение функционального зонирования территории, расположенной примерно в одном километре южнее границы с. Зырянское – с рекреационной зоны на зону специального назначения для размещения полигона твердых бытовых отходов площадью 33,2 га.;
2. Изменение градостроительного зонирования территории в районе улиц: ул. 70 лет СССР, ул. 50 лет СССР, ул. Спартака, ул. Новая площадью 381 684 кв.м., образовав территориальную зону ПЗ (зона производственных объектов IV класса) на месте территориальных зон Ж1п (зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами), ОД (общественно-деловая зона) и ОД1 (общественно-деловая зона учреждений образования);
3. Изменение территориальной зоны ОД (общественно-деловая зона) в районе ул. Калинина, увеличив ее за счет территориальных зон Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами) и Р1 (зона природного ландшафта)
4. Изменение территориальной зоны Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами) в районе улиц: ул. Смирнова, ул. Озёрная, увеличив ее за счет территориальной зоны ОД (общественно-деловая зона);
5. Изменение территориальной зоны ОД (общественно-деловая зона) в районе улиц: ул. Калинина, пер. Калинина, ул. Кирова, пер. Кольцова, увеличив ее за счет территориальной зоны Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами);
6. Изменение территориальной зоны ОД (общественно-деловая зона) в районе ул. Советской между улицами: ул. Карла Маркса и ул. Островского, увеличив ее за счет территориальной зоны Ж2с (зона существующей застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не выше 3 этажей));
7. Образование территориальную зону РН (Зона объектов религиозного назначения) за счет участка территориальной зоны Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами) площадью 2 553 кв.м. в с. Семеновка.
8. Приведение в соответствие Генеральному плану Карты градостроительного зонирования с. Семеновка, изменив территориальные зоны Р1 на Ж1с.

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

Проектные решения генерального плана Зырянское сельское поселение выполнены на картографических материалах масштаба 1:10000.

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

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		3

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

Муниципальное образование «Зырянское сельское поселение» образовано законом Томской области № 200-03 от 10.09.2004 «О наделении статусом муниципального района, сельского поселения и установлении границ муниципальных образований на территории Зырянского района» и включает в себя населенные пункты: село Зырянское, село Семёновка, село Цыганово, село Берлинка, село Богословка, село Красноярка, посёлок Причулымский. Административный центр Зырянского сельского поселения находится в с. Зырянское. Официальное наименование муниципального образования – муниципальное образование «Зырянское сельское поселение». Сокращенное наименование – МО «Зырянское сельское поселение».

Для целей настоящего Проекта термины «муниципальное образование», «поселение», «сельское поселение», «Зырянское поселение», «Зырянское сельское поселение» в соответствующих падежах применяются в одном значении.

Общая площадь территории поселения составляет 80 362 га. численность населения – 10177 человек.

Расположено поселение на северо-западе Зырянского района.

Поселение граничит: на западе с Томским районом, северо-западе с Асиновским районом, севере с Первомайским районом, северо-востоке с Чердатским сельским поселением. В южном направлении поселение граничит с Дубровским сельским поселением, а в восточном и юго-восточном с Михайловским сельским поселением.

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

### 3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Настоящим проектом изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Зырянское сельское поселение» Зырянского района Томской области предлагается внести следующие изменения:

1. Изменить функциональное зонирование территории, расположенной примерно в одном километре южнее границы с. Зырянское – с рекреационной зоны на зону специального назначения для размещения полигона твердых бытовых отходов площадью 33,2 га.;
2. Изменить градостроительное зонирование территории в районе улиц: ул. 70 лет СССР, ул. 50 лет СССР, ул. Спартак, ул. Новая площадью 381 684 кв.м., образовав территориальную зону ПЗ (зона производственных объектов IV класса) на месте территориальных зон Ж1п (зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами), ОД (общественно-деловая зона) и ОД1 (общественно-деловая зона учреждений образования);
3. Изменить территориальную зону ОД (общественно-деловая зона) в районе ул. Калинина, увеличив ее за счет территориальных зон Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами) и Р1 (зона природного ландшафта)
4. Изменить территориальную зону Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами) в районе улиц: ул. Смирнова, ул. Озёрная, увеличив ее за счет территориальной зоны ОД (общественно-деловая зона);
5. Изменить территориальную зону ОД (общественно-деловая зона) в районе улиц: ул. Калинина, пер. Калинина, ул. Кирова, пер. Кольцова, увеличив ее за счет территориальной зоны Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами);
6. Изменить территориальную зону ОД (общественно-деловая зона) в районе ул. Советской между улицами: ул. Карла Маркса и ул. Островского, увеличив ее за счет территориальной зоны Ж2с (зона существующей застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не выше 3 этажей));
7. Образовать территориальную зону РН (Зона объектов религиозного назначения) за счет участка территориальной зоны Ж1с (зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами) площадью 2 553 кв.м. в с. Семеновка.
8. Привести в соответствие Генеральному плану Карту градостроительного зонирования с. Семеновка, изменив территориальные зоны Р1 на Ж1с.

Внесение указанных изменений позволит рациональнее использовать земельные ресурсы, улучшить социально-экономическое развитие поселения, решить проблему утилизации бытовых отходов, а так же улучшить социальный климат на территории поселения.

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

#### **4 СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ**

В целях обеспечения устойчивого развития территории Зырянского сельского поселения, вовлечения не используемых земельных участков в хозяйственный оборот, проектом предлагается изменить функциональное зонирование территории расположенной примерно в одном километре южнее границы с. Зырянское – с рекреационной зоны на зону специального назначения для размещения полигона твердых бытовых отходов площадью 33,2 га., а так же внести изменения в графическую часть Правил землепользования и застройки для более рационального использования земельных участков на территории поселения.

В текстовую часть Положения о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Зырянское сельское поселение» внесения изменений не предлагается.

Внести изменения в графические материалы по уточнению и по изменению территориальных зон.

#### **5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА**

Проектные частичные изменения функционального зонирования территории Зырянского 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.

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

## 6. Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом МО «Зырянское сельское поселение» (Генеральный план, Правила землепользования и застройки МО «Зырянское сельское поселение»), региональными нормативами градостроительного проектирования (Постановление администрации Томской Области № 530а от 11.12.2013), законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации: СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»; Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г №190-ФЗ (с изм. от 24 11.2014); и других норм действующих на территории Российской Федерации и обеспечивает безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Исполнитель

С.В. Половинко

					Материалы по обоснованию	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

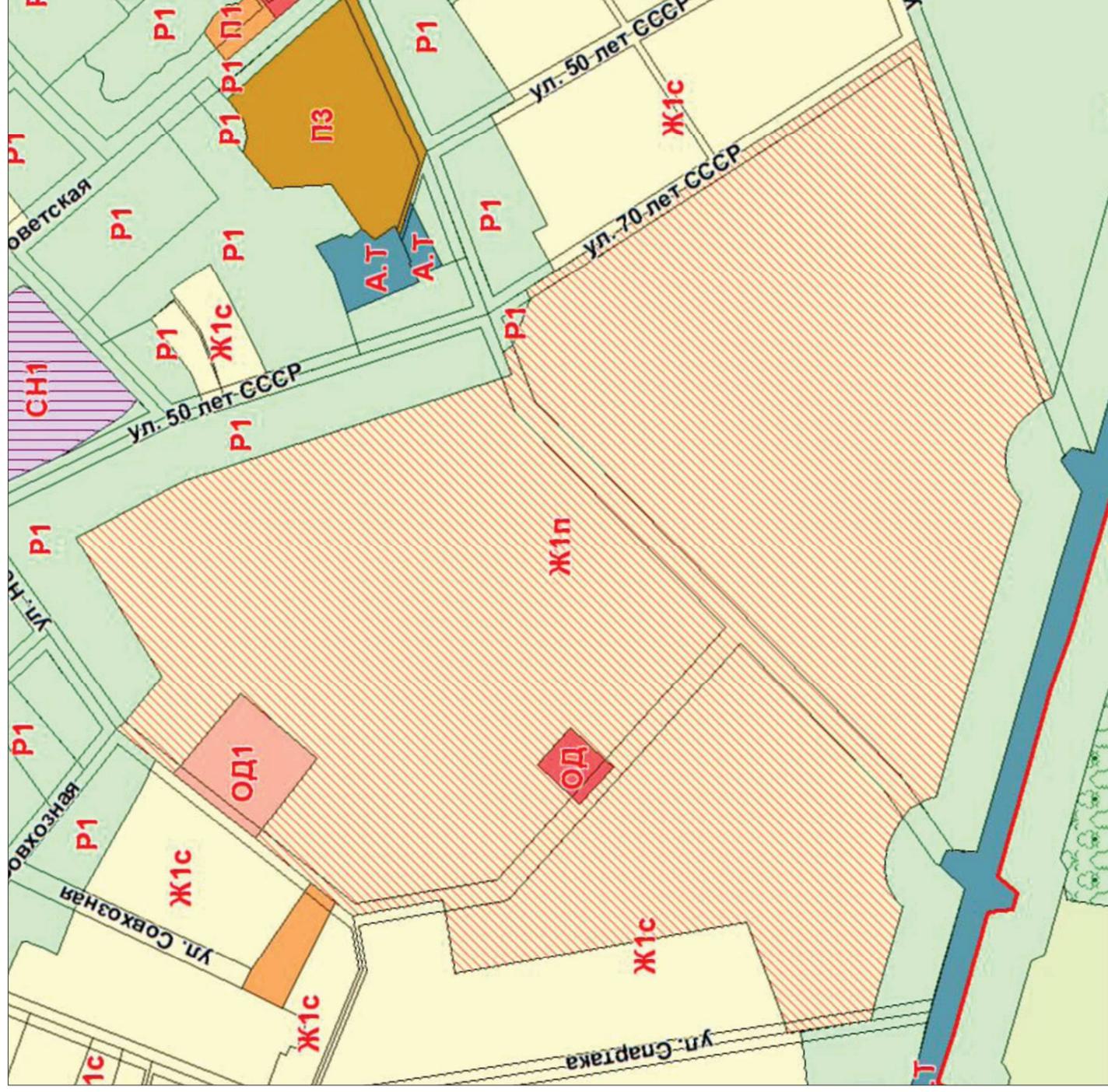
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МО «Зырянское сельское поселение» Зырянского района Томской области.

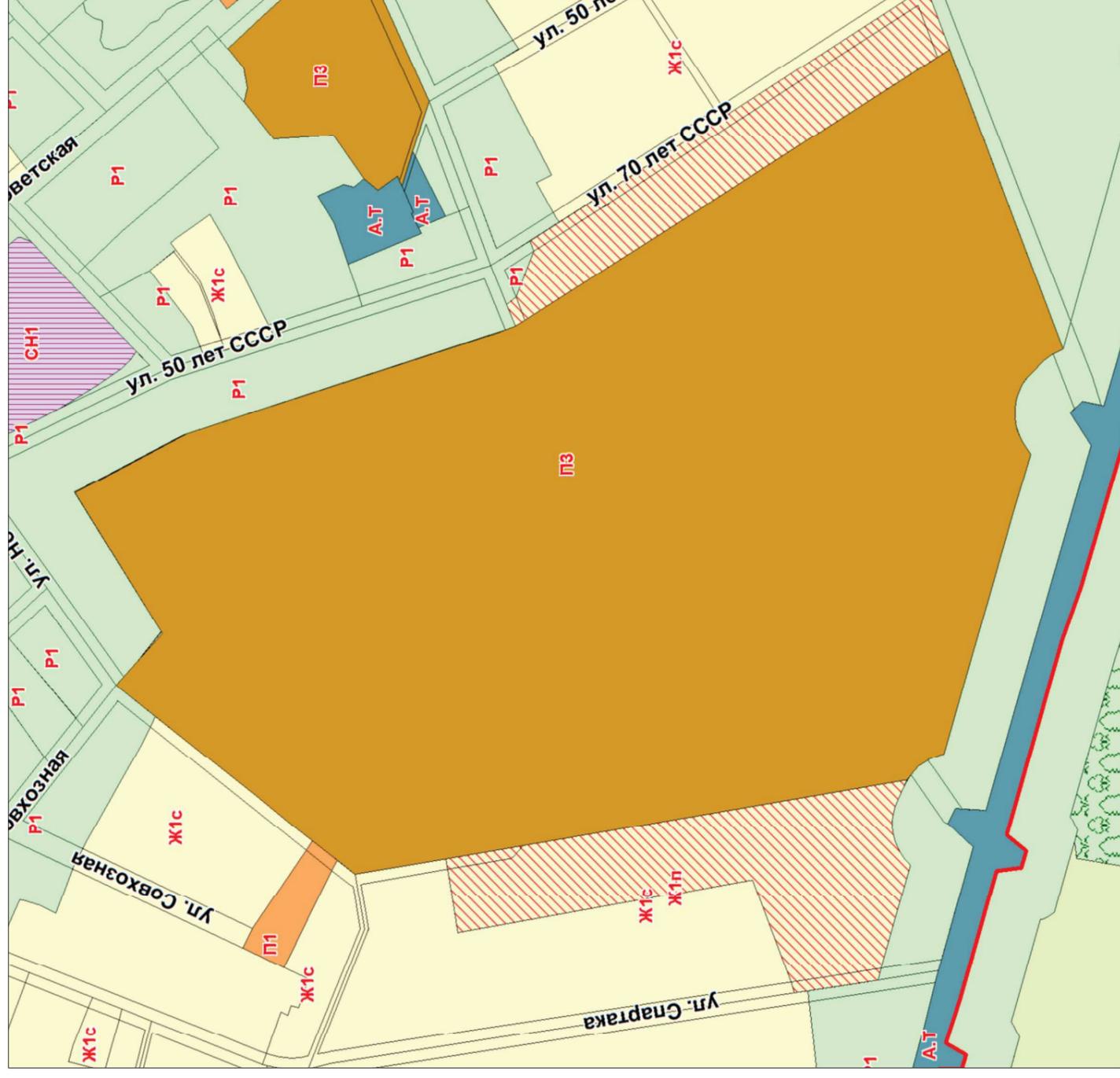
Перевод части зоны перспективной застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1п) в зону производственных объектов IV класса (ПЗ).

Карта градостроительного зонирования  
Актуальная редакция

Карта градостроительного зонирования  
Проект внесения изменений



Масштаб 1:5000



Масштаб 1:5000

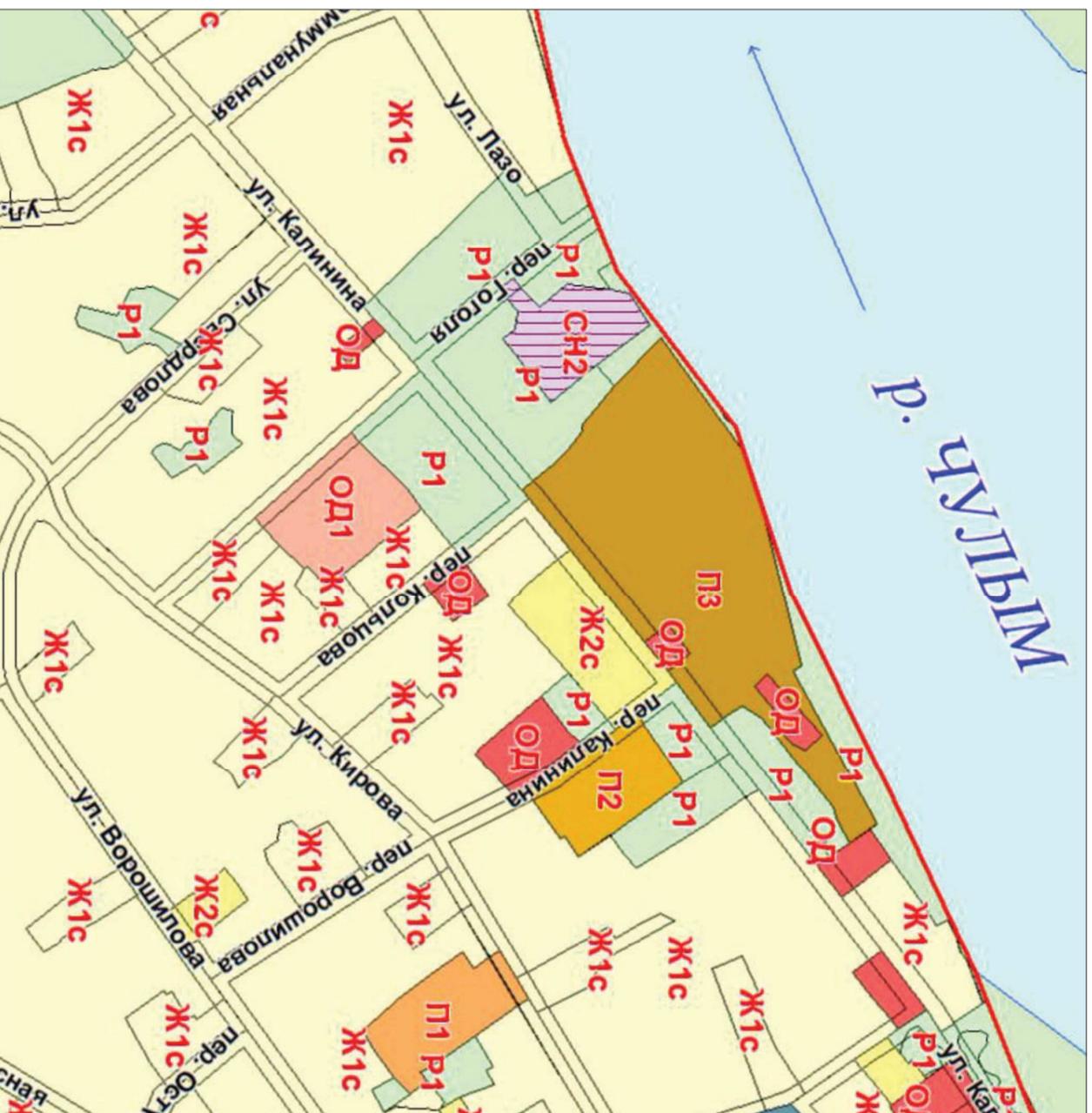
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МО «Зырянское сельское поселение» Зырянского района Томской области.

Перевод части зоны существующей застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1с) в общественно-деловую зону (ОД).

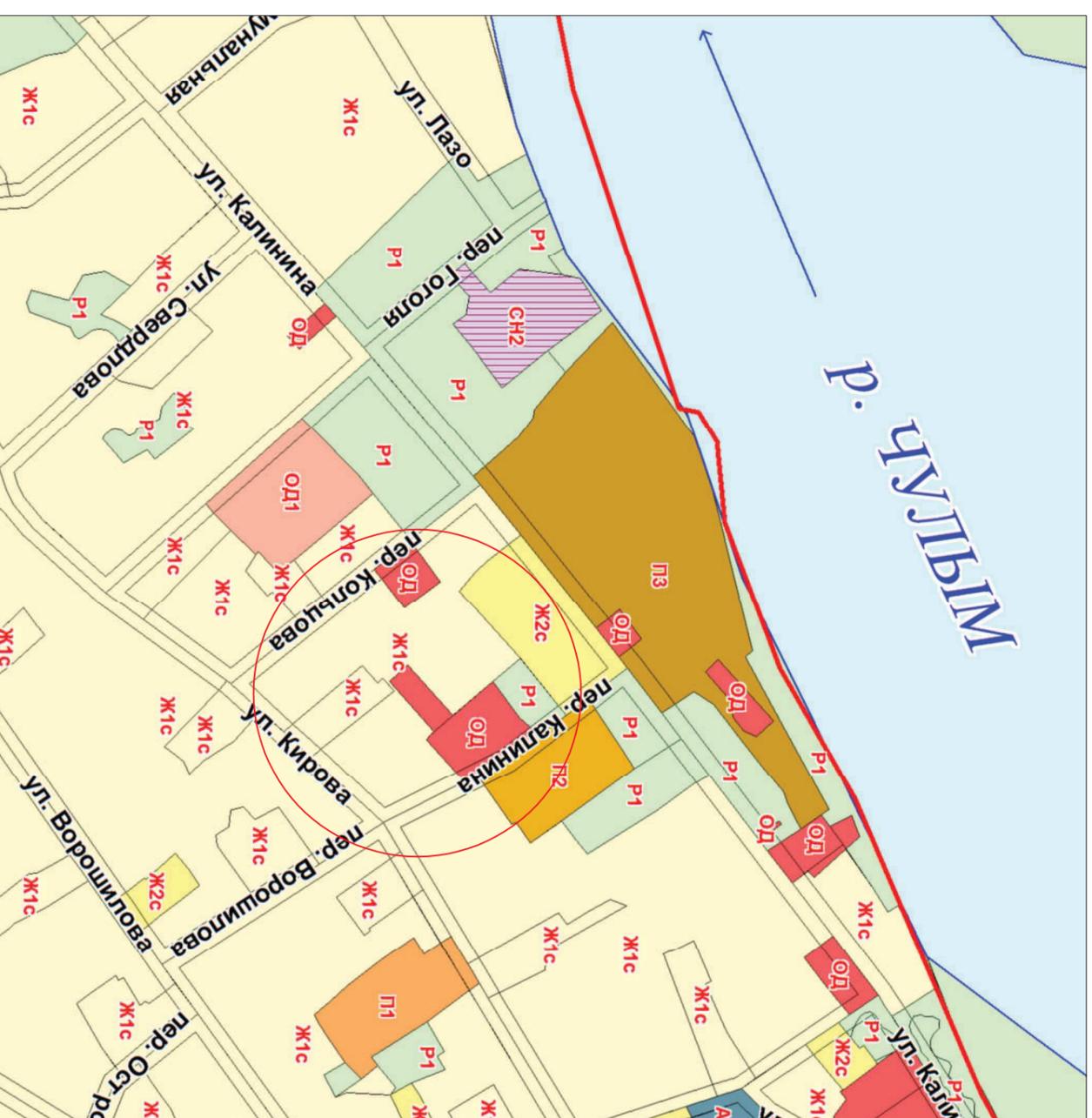
Адрес: Томская обл., Зырянский район, с. Зырянское, пер. Калинина, 4а

Карта градостроительного зонирования  
Актуальная редакция



Масштаб 1:5000

Карта градостроительного зонирования  
Проект внесения изменений



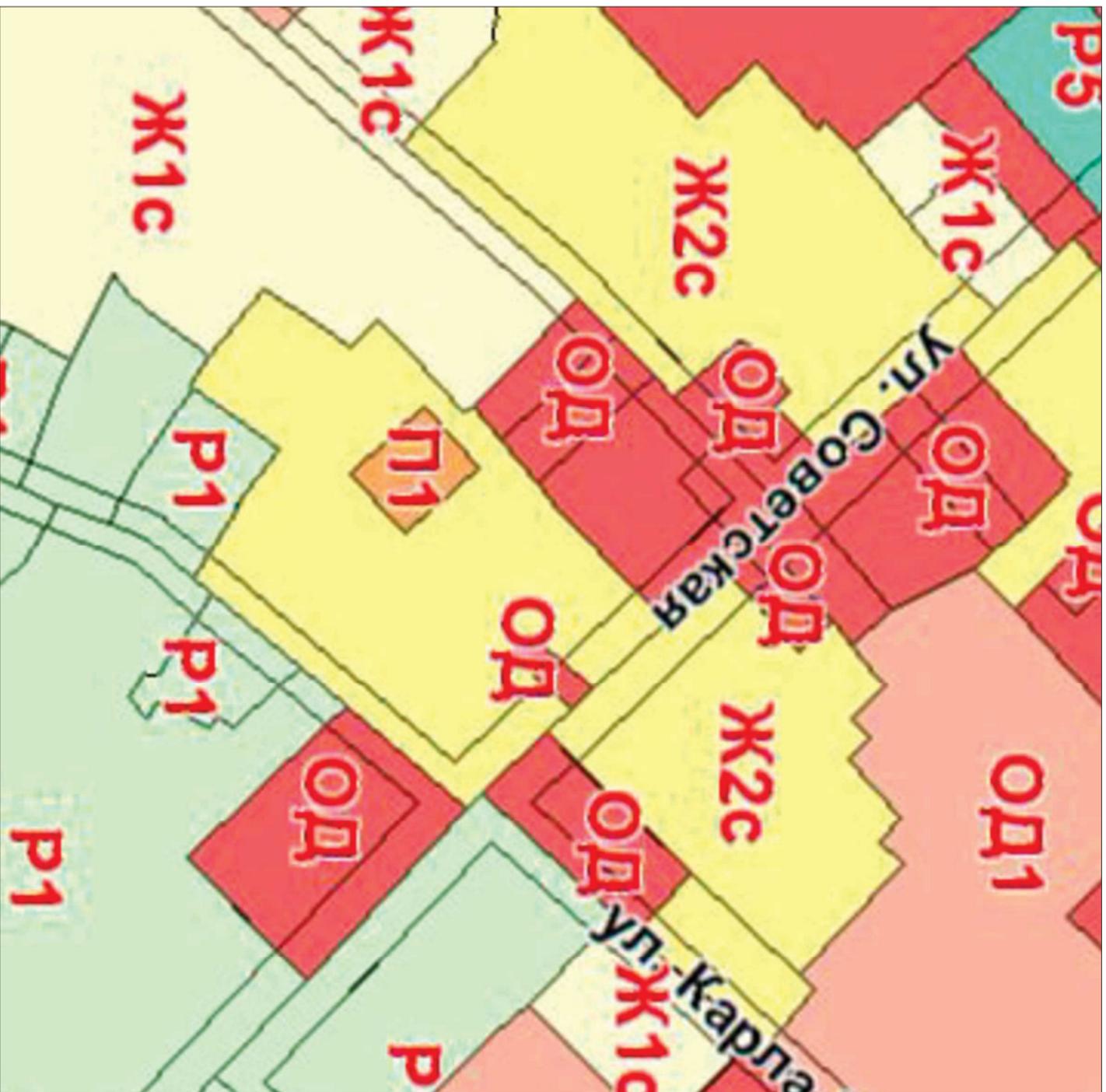
Масштаб 1:5000

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЪЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МО «Зырянское сельское поселение» Зырянского района Томской области.

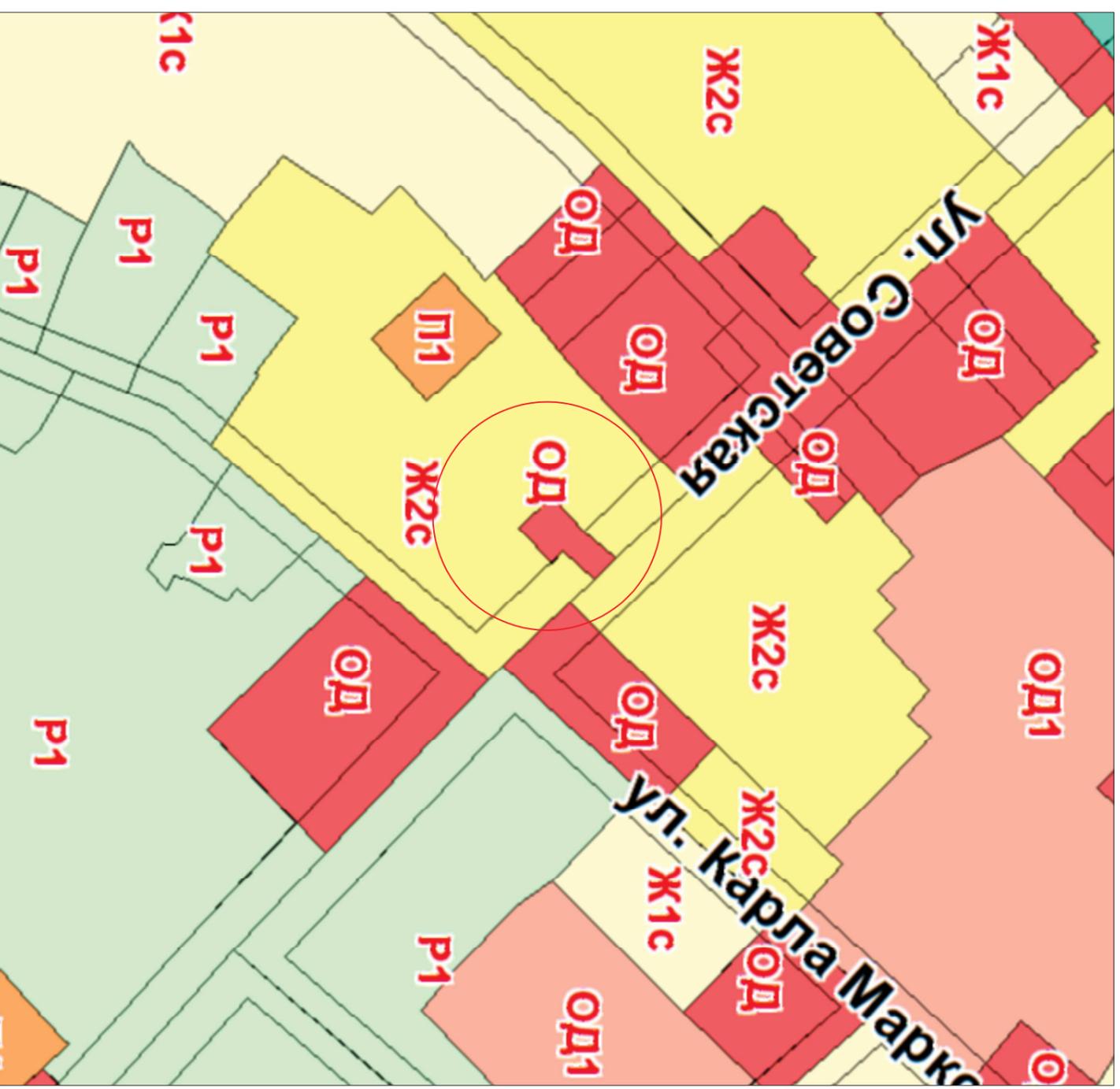
Перевод частей зоны природного ландшафта (Р1) и зоны существующей застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1с) в общественно-деловую зону (ОД).

Карта градостроительного зонирования  
Актуальная редакция



Масштаб 1:2000

Карта градостроительного зонирования  
Проект внесения изменений



Масштаб 1:2000

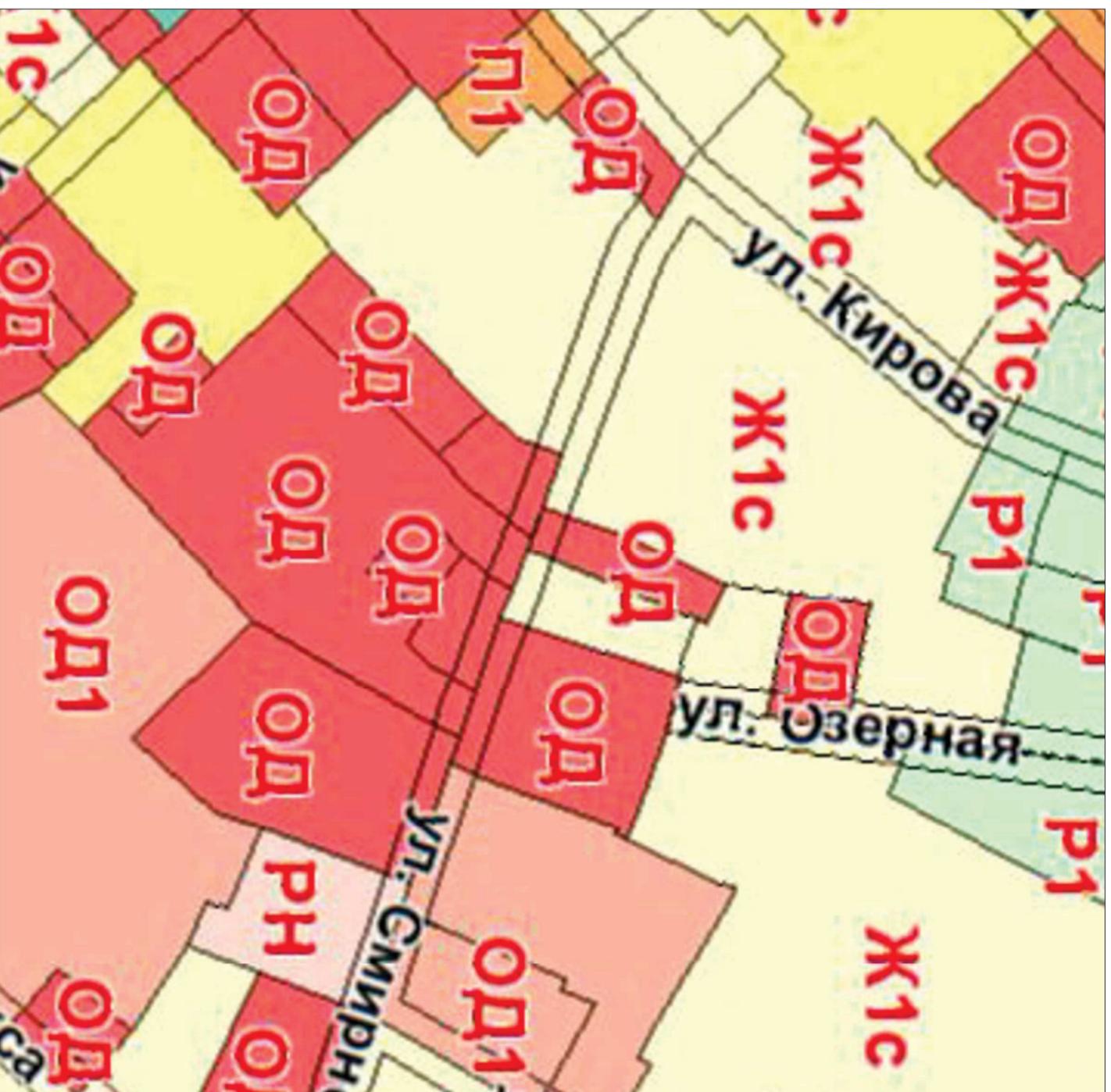


ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

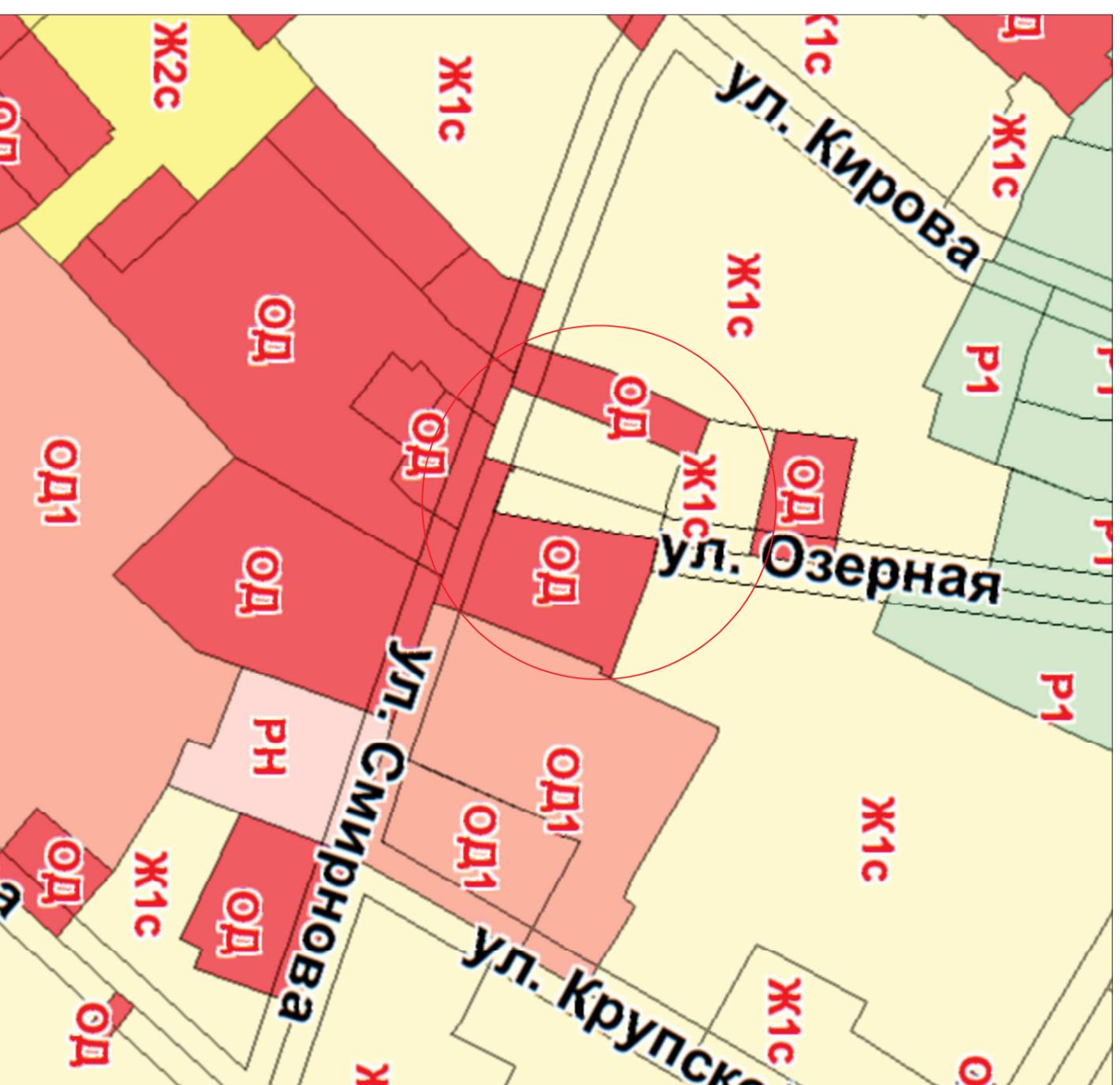
МО «Зырянское сельское поселение» Зырянского района Томской области.

Перевод частей зоны природного ландшафта (Р1) и зоны существующей застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1с) в общественно-деловую зону (ОД).

Карта градостроительного зонирования  
Актуальная редакция



Карта градостроительного зонирования  
Проект внесения изменений



Масштаб 1:2000

Масштаб 1:2000

