



**ИЗМЕНЕНИЯ
В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НОВОРОЖДЕСТВЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Томск
2017 г.**



**ИЗМЕНЕНИЯ
В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НОВОРОЖДЕСТВЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Директор ООО «Геодезия» _____ / И. В. Сабанцев /

Главный инженер _____ / Т.А.Тырышкина /

**Томск
2017 г.**

ИНН 7017082300 КПП 701701001, индекс 634050, г. Томск, пр. Фрунзе, 10/1, оф.2
Р/сч. 40702810806290002358 ПАО «Томскпромстройбанк» г. Томск БИК 046902728
К/сч. 30101810500000000728 телефон: (3822) 53-52-58

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Состав проекта	4
2	Введение	5
3	Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки	5
4	Внесение изменений в правила землепользования и застройки МО «Новорождественское сельское поселение»	6
5	ПРИЛОЖЕНИЯ:	9
	- Генеральный план МО «Новорождественское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. (Измененная территориальная зона)	
	- Проект изменений в Правила землепользования и застройки МО «Новорождественское сельское поселение» (фрагмент)	

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Гриф	Масштаб
	Изменения в Правила землепользования и застройки		
	<i>Текстовые материалы</i>		
1	Изменения в Правила землепользования и застройки	НС	–
	<i>Графические материалы (карты)</i>		
2	- Генеральный план МО «Новорождественское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. (Измененная территориальная зона) - Проект изменений в Правила землепользования и застройки МО «Новорождественское сельское поселение» (фрагмент)	НС	б/м
3	Диск CD – Изменения в Правила землепользования и застройки (текстовые и графические материалы)	НС	–

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект изменений в Генеральный план муниципального образования «Новорождественское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен ООО «Геодезия» в части функционального зонирования территории вне населенных пунктов в окр. д. Романовка (ориентировочно 10 км по направлению на северо–запад) с учетом обращения в Администрацию Новорождественского поселения ОАО АТП «Загородное», для приведения градостроительного зонирования Новорождественского сельского поселения в соответствие с фактически существующим положением – наличием объектов инфраструктуры при разработке месторождения полезных ископаемых, с целью создания оптимальных условий территориального и социально-экономического развития Новорождественского сельского поселения, которое имеет значительный потенциал в сфере недропользования.

Изменения в Правила землепользования и застройки поселения подготовлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 16 сентября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Закона Томской области от 11.01.2007 № 8-ОЗ «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Томской области»;
- свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.2.1/2.0.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Проект выполнен на основании проведения работ по договору с юридическим лицом с учетом согласования Администрации Новорождественского сельского поселения.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Изменения вносятся в следующие структурные элементы Правил землепользования и застройки муниципального образования «Новорождественское сельское поселение»:

Перечень Производственных зон в статье 40. «Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования».

Статья 51. «Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон».

Новая редакция полного текста частей, разделов и глав, претерпевших изменения, приводится ниже.

3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «НОВОРОЖДЕСТВЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

1. Дополнить перечень Производственных зон в статье 40. «Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования» зоной П-2 - Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов III класса вредности (СЗЗ 300) П-2.

2. Наименование раздела 1 Статьи 51. «Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон» читать в следующей редакции:

«Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V класса вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-1».

3. Дополнить часть 1. *Основные виды разрешенного использования:*» раздела 1. «Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V класса вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-1» Статьи 51. «Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон» видом разрешенного использования:

«- объекты сельскохозяйственного производства IV, V класса вредности».

3. Дополнить Статью 51. «Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон» разделом 2 в следующей редакции:

«2. Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов III класса вредности (СЗЗ – 300 м) П-2

Зона предназначения для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, добычи полезных ископаемых с санитарно-защитной зоной 300 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия III класса;
- промышленные предприятия и коммунальные организации IV-V класса;
- объекты складского назначения различного профиля III, IV, V класса вредности, в том числе:
- здания и сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов на которых был создан груз,
- промышленные базы,
- открытые наземные склады и места разгрузки камня и др. минерально-строительных материалов (известняка),

- газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции;
- объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- автостоянки для легкового транспорта;
- автостоянки для грузового автотранспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- станция технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо;
- геологическое изучение, разведка и добыча полезных ископаемых;
- строительная промышленность;
- рекультивация территории;
- производственные объекты;
- объекты по добыче недр открытым способом (карьеры, отвалы) ;
- объекты капитального строительства в целях добычи недр;
- объекты капитального строительства, необходимые для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;
- объекты капитального строительства, предназначенные для временного проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит вне границ населенных пунктов;
- вдоль магистральных дорог возможно размещение объектов придорожного обслуживания – магазины сопутствующих товаров, объекты общественного питания, мотели.

2. Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- торговые комплексы;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты органов внутренних дел;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
- multifunctional деловые и обслуживающие здания;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- открытые стоянки для транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников;
- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;

Проект изменений в правила землепользования и застройки в МО «Новорождественское сельское поселение»

- предприятия общественного питания для обслуживания работников;
- музеи предприятий;
- демонстрационные и выставочные площадки продукции;
- отделы реализации продукции;
- объекты пожарной охраны;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Не допускается размещение объектов для постоянного проживания людей.
- Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 60% площади.
- Допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.»

3. Утвердить графические материалы по изменению в Правила землепользования и застройки МО «Новорождественское сельское поселение».

Графические материалы по изменению в Правила землепользования и застройки МО «Новорождественское сельское поселение» прилагаются.

Директор ООО «Геодезия»

И.В. Сабанцев

Ответственный исполнитель,
Кадастровый инженер

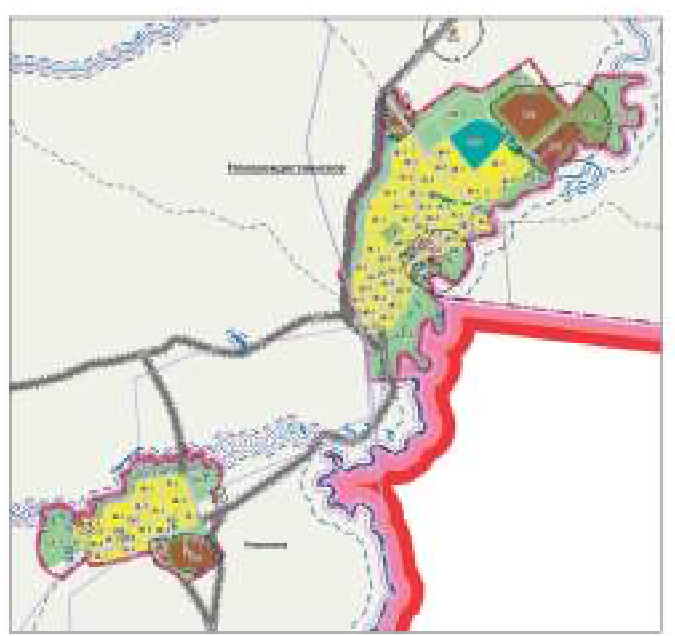
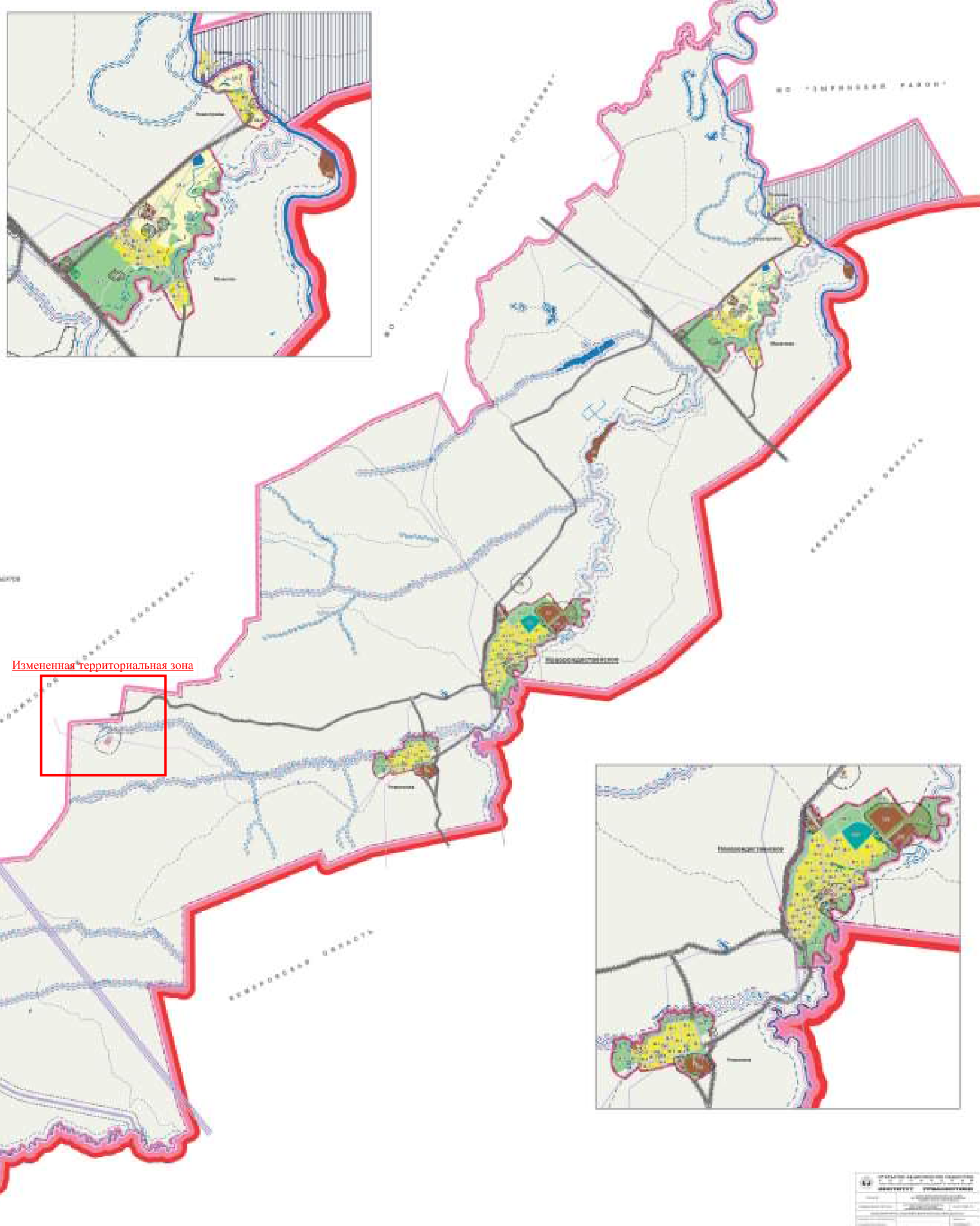
Т.А. Тырышкина

Проект изменений в правила землепользования и застройки Муниципального образования "Новорождественское сельское поселение"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "НОВОРОЖДЕСТВЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" Томского района Томской области

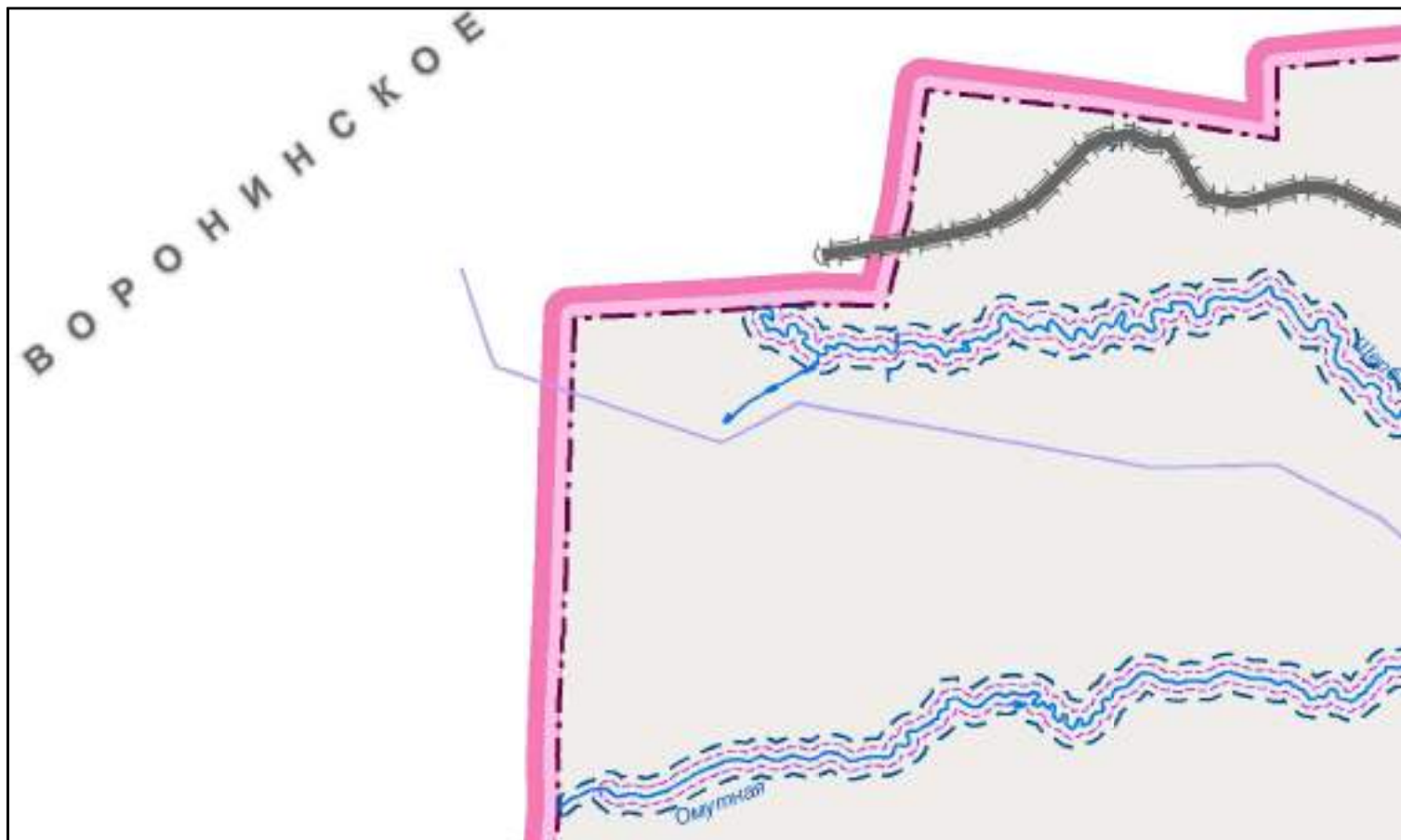
Карта градостроительного зонирования Карта границ зон с особыми условиями использования территории

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Границы:**
- Границы территории
 - Границы территориальных зон
 - Границы зон с особыми условиями использования территории
- КАТЕГОРИИ ПУНКТОВ ПО АДМИНИСТРАТИВНОМУ СТАТУСУ:**
- КАТЕГОРИИ ПУНКТОВ ПО АДМИНИСТРАТИВНОМУ СТАТУСУ:**
- Административный центр и объекты инженерной инфраструктуры
 - Объекты инженерной инфраструктуры
- ПУНКТЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН:**
- ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ:**
- Зоны размещения объектов размещения для размещения объектов размещения
 - Специально-деловые зоны
- ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- УПЛОТНЕННЫЕ ЗОНЫ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНФОРМАЦИОННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- ТЕРИТОРИИ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения
- ДРУГИЕ ТЕРРИТОРИИ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ:**
- Зоны размещения объектов размещения
 - Зоны размещения объектов размещения

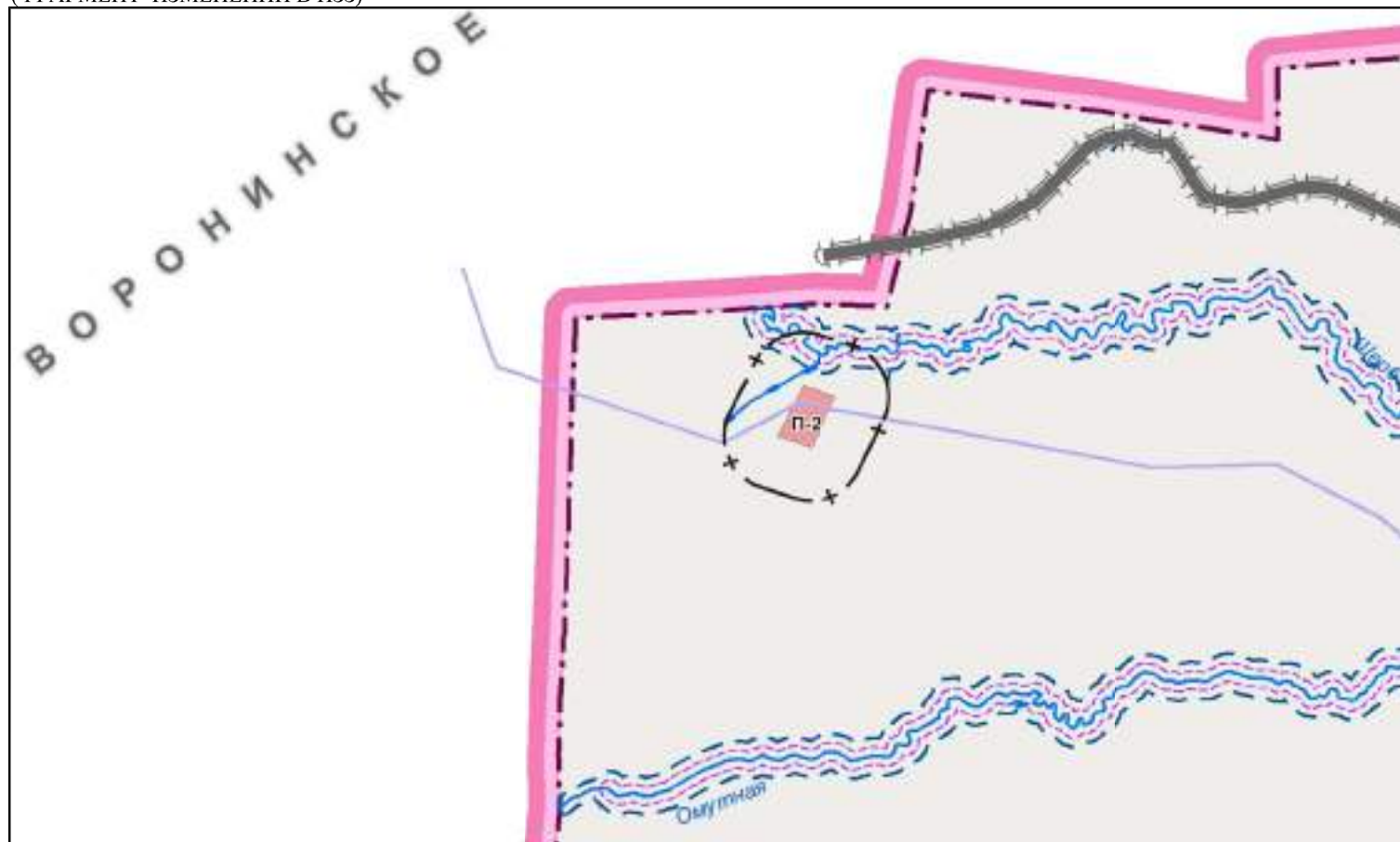


**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МО "НОВОРОЖДЕСТВЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"**

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.
КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
(ФРАГМЕНТ УТВЕРЖДЕННЫХ ПЗЗ)



КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.
КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
(ФРАГМЕНТ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ:

- Томской области
- Новорождественского сельского поселения
- населенных пунктов

НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ ПО АДМИНИСТРАТИВНОМУ СТАТУСУ:

- Новорождественское административный центр сельского поселения
- Мазалово прочие сельские населенные пункты

ГРАНИЦЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН:

- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**
- Ж-1 зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**
- О-1 зона центра
 - О-2 зона размещения объектов образования
 - О-3 зона размещения объектов здравоохранения
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:**
- Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
 - Р-2 зона спортивно-оздоровительных объектов
 - Р-3 зона объектов рекреации и туризма
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**
- СХ-1 зона размещения садовых и дачных участков
 - СХ-2 зона размещения плодово-ягодного зозяйства
 - СХ-3 зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:**
- П-1 зона размещения производственных, коммунально-складских объектов и объектов сельскохозяйственного производства
 - П-2 зона размещения промышленно-коммунальных объектов III класса вредности (СЗЗ 300)
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**
- Т-1 зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта
 - Т-2 зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**
- СЗ-1 зона кладбища
 - О-2 зона зеленых насаждений специального назначения
 - О-3 зона размещения свалок и пунктов перегруза ТБО

ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ:

- земли лесного фонда
- земли, покрытые поверхностными водами
- сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

- ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ
- ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ
- БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА ВДОЛЬ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНИЯ АЭРОДРОМА (30 КМ)
- РАЙОН АЭРОДРОМА
- САНИТАРНЫЙ РАЗРЫВ ОТ ТРУБОПРОВОДНОГО ТРАНСПОРТА
- ПРИДОРОЖНАЯ ПОЛОСА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

ИНЫЕ ТЕРРИТОРИИ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ:

- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:**
- Памятники истории и культуры:
 - регионального значения
- ТЕРРИТОРИИ НОРМАТИВНОГО НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЯ:**
- Месторождения полезных ископаемых:
 - карьер
- ЗАЩИТНЫЕ ЛЕСА:**
- нерестоохранные полосы лесов