

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ**

**по градостроительному зонированию (комиссии по подготовке Правил  
землепользования и застройки) территории и муниципального образования  
"Копыловское сельское поселение" Томского района Томской области**

**п. Копылово**

**13.02.2015 г.**

**Место и время проведения заседания комиссии:**

Томская область, Томский район, п. Копылово, ул. Новая, 13 в здании Администрации  
п. Копылово

**Время проведения:** 13 февраля 2015 г., 11 ч. 00 мин

|                        |                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>А.В.Харьковский</b> | – Зам. Главы Администрации - начальник отдела по<br>обеспечению жизнедеятельности населения<br>(Председатель Комиссии) |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Члены Комиссии:**

|                   |                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>А.В.Попова</b> | – Управляющий Делами – начальник отдела по<br>Управлению Делами |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|

|                   |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Л.А.Хайкис</b> | – Председатель Совета Копыловского сельского<br>поселения |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|

|                         |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Н.В.Пролубникова</b> | – Специалист по землеустройству и<br>градостроительству Копыловского сельского<br>поселения |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Л.Г.Б.Пак</b> | – Председатель Комитета по архитектуре<br>и градостроительству Управления Делами<br>Администрации Томского района (по<br>согласованию) |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                     |                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Г.В.Радькова</b> | – Председатель комитета по земельным ресурсам<br>Управления по экономической политике и<br>муниципальным ресурсам Администрации<br>Томского района (по согласованию) |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>К.А.Воронин</b> | – Заместитель председателя Комитета по архитектуре<br>и градостроительству Департамента архитектуры и<br>строительства Томской области (по согласованию) |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                      |                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>К.Б.Коврежкин</b> | – Исполнительный директор ОАО «Копыловский<br>керамический завод МПО» (по согласованию) |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

**Приглашенные на заседании Комиссии по градостроительному зонированию:**

1. Архитектор МБУ «АПУ» Левченко И.И.

## **Повестка заседания:**

1. О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км по тракту «Томск-Итатка», 383/1ж, о рассмотрении проектной документации – материалов по обоснованию и материалов для утверждения в части территории, требующей изменения функциональной зоны.

2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, п. Рассвет, ул. Строителей, 19а.

**1. По вопросу о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0200033:759 по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км по тракту «Томск-Итатка», 383/1ж, о рассмотрении проектной документации – материалов по обоснованию и материалов для утверждения в части территории, требующей изменения функциональной зоны, членам Комиссии представлены проектная документация - материалы по обоснованию (в текстовой форме и в виде карт) и материалы для утверждения (текстовая часть, карты функциональных зон) в части территории, требующей изменения функциональной зоны.**

Вопрос рассматривается на основании обращения закрытого акционерного общества «Сибирская Аграрная Группа».

Земельный участок площадью 29700 кв.м. (кадастровый номер 70:14:0200033:1086) по адресу: Томская область, Томский район, 12-ый км по тракту «Томск-Итатка, 383/1ж образован путем раздела земельного участка площадью 679 663 кв.м. с кадастровым номером 70:14:0200033:759 на землях сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования по адресу: Томская область, Томский район, в окрестностях ж.д. Копылово, принадлежащему закрытому акционерному обществу «Сибирская Аграрная Группа» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права от 15.02.2012 года, Серия 70-АВ 246109) на два самостоятельных земельных участка, На данном земельном участке расположены объекты свиноводческого комплекса: здание цеха распределения стоков на фракции,



канализационные насосные станции № 7, № 11, емкости накопители сточных вод, навозохранилище.

С целью обеспечения устойчивого развития застроенной территории в части возможного создания и развития объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» обратилась с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 1,8 га для размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства. Испрашиваемый земельный участок находится на землях сельскохозяйственного назначения, незастроен и необременен правами.

Указанные территории расположены в 500 метрах на север от основной производственной площадки свиноводческого комплекса. С трех сторон (с северо-востока, юго-востока, юго-запада) рассматриваемого земельного участка расположена жилая застройка и дачные участки. С юго-западной стороны на расстоянии 1,7 км – п. Копылово, с северо-восточной – п. Рассвет – 2,5 км, с северной – д. Кониново – 1,3 км, с юго-восточной стороны – дачные участки – 2,2 км.

Генпланом муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской области, утвержденным 30.12.2013г. № 15.2 Решением Совета Копыловского сельского поселения в дальнейшем планируется застройка жилого комплекса в п. Копылово, который расположен от испрашиваемых заявителем земельных участков на расстоянии – 0,7 км. Проект планировки жилого комплекса в п. Копылово Томского района Томской области разработан ООО «ТомГеоСтандарт» в 2011 году и утвержден Градостроительным советом при Комитете по архитектуре и градостроительству Администрации Томского района (протокол №10 от 08.09.2011г.). Планируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, объектами социального и культурно-бытового повседневного обслуживания, объектами озеленения общего пользования, локальными системами инженерно-технического обеспечения, системами благоустройства и инженерной подготовки.

Санитарно-защитная зона Свинокомплекса в настоящее время не разработана и на листах графической части указана ориентировочно.

Уточненные границы зон с особыми условиями использования существующих объектов отражены, а запланированных объектов не отражены на листе графической части.

Градостроительным обоснованием не проведен анализ санитарно-защитной зоны с учетом планируемой застройки жилого комплекса в п. Копылово. Не проведена оценка возможного влияния размещения объектов размещения отходов на комплексное развитие жилого комплекса в п. Копылово. В результате чего будут нарушены



законные права и интересы правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на благоприятные условия жизнедеятельности в районе планируемой застройки жилого комплекса п. Копылово.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Территория объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» является действующим производством.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, указанные земельные участки расположены в границах территориальной зоны земель объектов сельскохозяйственного назначения (С-2), перечнем видов разрешенного использования которой размещение объектов накопления органических удобрений на основе отходов животноводства не предусмотрено.

Принимая во внимание вышеизложенное, в целях исправления выявленных технических ошибок материалов Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011), обеспечения технологического процесса, получения продукции и обеспечения устойчивого развития застроенной территории в части возможности создания и развития объектов Свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» заявитель обратился с предложением об изменении вида и границ функциональных и территориальных зон в районе указанных земельных участков.

Заявителем представлено градостроительное обоснование внесения изменений с предложением уточнения границы территориальных зон С-2, зоны земель объектов сельскохозяйственного назначения, установления в границах земельного участка (70:14:0200033:1086) и в границах испрашиваемого земельного участка площадью 1,8 га для размещения объекта накопления органических удобрений на основе отходов животноводства территориальную зону (П-1), зону производственно-коммунальных объектов, дополнения градостроительных регламентов текстовой части Правил землепользования и застройки территориальной зоны П-1, зоны производственно-коммунальных объектов основным видом разрешенного использования – объекты размещения (хранения) и обезвреживания отходов.

Градостроительное обоснование, представленное заявителем, выполнено не в полном объеме: проведен анализ существующего целевого использования территории и планируемого использования, определены планировочные и градостроительные ограничения территории, приведена схема фактического землепользования, не



проведен анализ территории в границах санитарно-защитной зоны с учетом планируемой застройки жилого комплекса в п. Копылово.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комиссия предлагает данный вопрос вынести на публичные слушания. При этом Комиссия настаивает на том, чтобы расчет санитарно-защитной зоны заявитель провел с учетом уменьшения СЗЗ по отношению к территории планируемой застройки жилого комплекса в п. Копылово.

Присутствующий на заседании Комиссии представитель ЗАО «Сибирская Аграрная Группа» ответил на вопросы членов Комиссии, дал пояснения по проекту.

В ходе голосования по рассматриваемому вопросу, члены комиссии **большинством голосов приняли решение вынести представленный проект на публичные слушания** (7 членов Комиссии проголосовали за направление вопроса на публичные слушания, 1 член Комиссии воздержался от принятия решения).

**2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, п. Рассвет, ул. Строителей, 19а.**

Членам Комиссии представлены: свидетельство о государственной регистрации права, кадастровый паспорт земельного участка, технический паспорт на объект недвижимости, схема расположения земельного участка, фотоснимки прилегающей территории.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка рассматривается на основании заявления в Комиссию от Мандрик Г.Х.

Земельный участок площадью 168 кв.м. (кадастровый номер 70:14:0207002:0195) по адресу: Томская область, Томский район, п. Рассвет, ул. Строителей, 19а находится в собственности заявителя (Свидетельство о государственной регистрации права от 12.08.2014г.).

На указанном земельном участке с разрешенным использованием: для огородничества расположен гараж.

Представлен технический паспорт, выполненный Томским отделением ОГУП «Томский областной центр технической инвентаризации» на нежилое здание – 1-этажный гараж в количестве 1 шт.

Земельный участок расположен на землях с категорией земли – земли населенных пунктов, поставлен на государственный кадастровый учет.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, территория вышеуказанного земельного участка расположена в границах территориальной зоны жилых домов усадебного типа (Ж-1). Перечнем видов

разрешенного использования размещения индивидуального гаража предусмотрено в качестве условно разрешенного вида использования.

В настоящее время заявителем принято решение выполнить свои обязанности по приведению земельного участка в состояние, пригодное для использования его по целевому назначению.

Комиссией отмечено, что земельный участок поставленный на государственный кадастровый учет не совпадает с его фактическим расположением. На основании вышеизложенного, принимая во внимание целесообразность приведения земельного участка в соответствие с существующим целевым использованием, Комиссия предлагает заявителю подготовить материалы, отображающие существующую ситуацию, а именно съемку текущих изменений (масштаб 1:500 срок действия 1 год) с отображением красных линий. Вопрос рассмотреть повторно на заседании Комиссии.

Председатель комиссии



/А.В.Харьковский/

Секретарь комиссии:

/А.В.Попова/

Члены Комиссии:

Л.А.Хайкис



Н.В.Пролубникова



Л.Г.Б.Пак



Г.В.Радькова



К.А.Воронин



К.Б.Коврежкин

