****

**Томская область Томский район**

**Совет Копыловского сельского поселения**

п.Копылово

21.07.2016г. № 40.5

40 -е собрание 3-го созыва

Об утверждении внесения изменений

в Генеральный план и Правила землепользования

и застройки муниципального образования

«Копыловское сельское поселение» Томского района

Томской областив районе земельных участков

с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,

70:14:0300083:601 по адресу: Томская область,

Томский район, трасса Томск-Мариинск,

5-й км, уч. № 1, уч. № 2

В соответствии с Постановлением Администрации Копыловского сельского поселения от 19.07.2016г.. № 239 «О согласовании проекта по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской областив районе земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600 и 70:14:0300083:601 по адресу: Томская область, Томский район, трасса Томск-Мариинск, 5-й км, уч. № 1, уч. № 2» и направлении его в Совет Копыловского сельского поселения», со ст. 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Устава муниципального образования «Копыловское сельское поселение»

**Совет Копыловского сельского поселения** РЕШИЛ:

1. Утвердить внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копыловское сельское поселение» Томского района Томской областив районе земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600 и 70:14:0300083:601 по адресу: Томская область, Томский район, трасса Томск-Мариинск, 5-й км, уч. № 1, уч. № 2, согласно приложений.

2. Настоящее решение направить Главе поселения (Главе Администрации) для подписания и опубликования в Информационном бюллетене Копыловского сельского поселения и размещения на официальном сайте муниципального образования «Копыловское сельское поселение» в сети Интернет (<http://kopilovosp.tomsk.ru/>).

Председатель Совета Копыловского поселения Л.А. Хайкис

Глава поселения

(Глава Администрации) А.А. Куринский

Градостроительное обоснование

внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и

застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельных

участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601,

расположенных по адресу: Томская область, Томский район, трасса Томск-

Мариинск 5-й км, для размещения придорожного кафе и шиномонтажа,

организации парковки автотранспорта.

Пояснительная записка

**Нормативно-технические документы.**

Проект градостроительного обоснования разработан на основании следующих докумен-

тов:

- Договора № 01/03/15 от 24 марта 2015 года, Приложения №1 к договору ;

- Кадастровых планов земельных участков 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601;

- Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение»;

- Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение»

- Топографической съемки М 1:500;

Проект градостроительного обоснования выполнен в соответствии с нормами и

стандартами, действующими на территории Российской Федерации:

1. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

поселений»;

2. Постановление Администрации Томской области № 530а от 11.12.2013 «Региональные

нормативы градостроительного проектирования Томской области «Стоянки автомобилей»;

3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов»;

4. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02

85\*»;

5. 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.

1. **Введение.**

Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила зем-

лепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение» в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 70:14:0300083:600 , 70:14: 0300083:601 по адресу: Томская область, Томский район, трасса «Томск-Мариинск» 5 км, разработано в соответствии с проектным предложением Генерального плана МО «Копыловское сельское поселение» п. 8.1, п.п. 4«Создание и развитие придорожного сервиса».

В условиях рыночной экономики перспективы развития экономической и социальной

сфер все больше зависят от малого и среднего бизнеса, который формирует оптимальную

структуру рынка и является надежной налогооблагаемой базой. Этот сектор экономики в перспективе будет являться реальным источником создания новых рабочих мест. Эти предприятия генерируют эффективные инвестиционные проекты, чутко реагируют на изменение рыночной структуры, занимают недоступные крупным предприятиям «ниши».

В перспективе планируется увеличение доли малых предприятий в секторе экономики,

связанных с сельскохозяйственным производством и предприятий других приоритетных сфер развития. В условиях рыночной экономики, при любых сценариях развития, малый и средний бизнес способен гибко перестраиваться, переходить в другие сферы деятельности.

Основной целью и задачей градостроительного обоснования внесения изменений в Гене-

ральный план и Правила землепользования и застройки являются:

- обустройство автодороги Томск-Мариинск на 5-ом км зданием и сооружениями для об-

служивания участников движения в пути следования - автомобильный сервис (площадка отдыха, площадка для кратковременной остановки автомобилей, пункт питания, пункт торговли, дорожная станция технического обслуживания (шиномонтаж)); - установление и уточнение границ зон с особыми условиями использования территории; - анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды.

2. **Характеристика территории и местоположение объекта в период подго-**

**товки градостроительного обоснования.**

Анализируемая территория расположена в южной части МО «Копыловское сельское по-

селение», на развилке дорог Томск - Мариинск и Томск - Капылово.

Анализу подверглась территория, прилегающая к автодороге Томск – Мариинск на 5-ом

км.

В настоящее время анализируемая территория представляет собой земельный участок

свободный от капитальных строений, поросший кустарником и частично отсыпанный привозным грунтом. Территория для проектирования образована двумя земельными участками с кадастровыми номерами:- 70:14:0300083:600 , разрешенное использование - для установки кафе, площадью 200кв.м., местоположение - Томская область, Томский район, трасса «Томск-Мариинск» 5-й км,уч. №1.- 70:14: 0300083:601 разрешенное использование - для организации парковки автотранспорта, площадью 3000 кв.м., местоположение - Томская область, Томский район, трасса «Томск-Мариинск» 5-й км, уч. №2.

По территории земельного участка в северо-восточной части проходит ЛЭП 10кВ.

Размещение объекта по отношению к окружающей территории:

- север – сельхозугодия ЗАО «Сибирская Аграрная Группа»;

- восток – территория поросшая кустарником, примыкающая к автодороге Томск - Мариинск; - юг – автодорога Томск-Мариинск; - запад - лесополоса;

**3. Анализ утвержденной градостроительной документации**

**«Копыловское сельское поселение».**

Анализ материалов Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Копыловское сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) показал, что земельные участки с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 относятся:

1. К категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» см. лист 2 графической части «Схема административных границ с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601».

2. К зоне с особыми условиями использования территории: «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья» см. лист 3 графической части «Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601».

3. К функциональной зоне С-4 «Зона земель сельскохозяйственного назначения, занятых лесными насаждениями» см. лист 4 графической части «Карта градостроительного зонирования, с размещением земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,

70:14:0300083:601».

4. Градостроительное обоснование изменения градостроительного и

функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и

застройки МО «Копыловское сельское поселение».

С целью размещения здания придорожного кафе и шиномонтажа, организации парковки на земельных участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Внести в графические материалы Генерального плана МО «Копыловское сельское

поселение» (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011) следующие изменения:

Уточнить границу зоны с особыми условиями использования территории: «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья» по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601, см. графическую часть лист 5 «Схема развития иных объектов, включая объекты социального обслуживания, с откорректированной границей земель сельскохозяйственного назначения с особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601».

В соответствии с законом «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях Томской области », принятым постановлением Государственной Думы Томской области от 27.03.2008 N 1131 к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям области относятся: - участки высокоплодородной пашни, используемые для исследовательских, опытных целей, испытания сортов сельскохозяйственных растений, производства семян высших репродукций; - искусственно орошаемые сельскохозяйственные угодья и осушаемые земли с действующими стационарными оросительными и закрытыми осушительными системами; - сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций, плодопитомнических и отдельных специализированных отраслевых сельскохозяйственных предприятий; - сельскохозяйственные угодья учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования, сортоиспытательных участков; - сельскохозяйственные угодья школ-интернатов для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, домов-интернатов для престарелых и инвалидов; сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) на пятьдесят и более процентов.

В настоящее время анализируемая территория представляет собой земельный участок, поросший кустарником, и относится к зоне С-4 «Зона земель сельхоз назначения, занятых лесными насаждениями». Согласно вышеизложенному, данные земельные участки не относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям Томской области. В соответствии с этим, земельные участки с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14:0300083:601 возможно исключить из зоны с особыми условиями использования территории: «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья».

2. Внести в графические материалы ПЗЗ МО «Копыловское сельское поселение» (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга», г.Пенза, 2011), следующие изменения:

2.1. Уточнить границы территориальной зоны С-4 «Зона земель сельскохозяйственного назначения, занятых лесными насаждениями» по границам земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601, см. графическую часть лист 6 «Карта градостроительного зонирования с учетом изменения функциональной зоны на участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,70:14:0300083:601».

2.2. Установить в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 функциональную зону П-1 «Зона производственно-коммунальных объектов», см. графическую часть лист 6 «Карта градостроительного зонирования с учетом изменения функциональной зоны на участках с кадастровыми номерами 70:14:0300083:600,70:14:0300083:601».

Согласно ПЗЗ ст.27 «Зона земель сельскохозяйственного назначения с лесными насаждениями (С-4)» имеет следующие градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования:

Использование земель сельскохозяйственного назначения с лесными насаждениями осуществляется в соответствии и на основании Лесного и Земельного кодексов РФ и нормативных актов субъектов РФ и муниципальных образований.

В связи с этим, для размещения здания придорожного кафе и шиномонтажа , организации

парковки необходима смена функциональной зоны с С-4 « Зона земель сельскохозяйственного

назначения с лесными насаждениями» на функциональную зону П-1 «Зона производственно коммунальных объектов».

Согласно ПЗЗ ст.25 «Зона производственно-коммунальных объектов (П-1)» имеет следующие градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования:

Зона выделена для размещения производственных, коммунальных и складских объектов.

Основные виды разрешенного использования:

– производственные объекты;

– объекты коммунального хозяйства;

– склады;

- кладбища;

- свалки твердых бытовых отходов.

Условно-разрешенные виды использования:

*– предприятия общественного питания;*

– торговые объекты;

– объекты пожарной охраны;

– административные здания;

*– объекты автомобильного транспорта;*

– автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– объекты инженерной инфраструктуры;

*– стоянки автотранспорта.*

Параметры застройки:

1. Минимальная плотность застройки определяют согласно СНиП II– 89 –80.

2. Максимальная высота зданий определяется в увязке с прилегающими предприятиями, жилой застройкой.

3. Площадь территории озеленения следует определять из расчета не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15 % площади предприятия.

Данная функциональная зона позволяет размещение проектируемых объектов. Объекты

(здание придорожного кафе, шиномонтаж, парковка) входят в условно-разрешенные и вспомогательные виды использования.

3. Внести в графические и текстовые материалы Генерального плана МО «Копыловское

сельское поселение» (ООО «Региональное агентство оценки, планирования и консалтинга»,

г.Пенза, 2011) следующие изменения:

3.1 Дополнить графические и текстовые материалы категорией земель: «Земли промыш-

ленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

3.2 Установить в границах земельных участков с кадастровыми номерами

70:14:0300083:600, 70:14: 0300083:601 категорию земель: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Функциональная зона П-1 «Зона производственно-коммунальных объектов» относится к

категории земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». В связи с этим необходимо сменить категорию земель «Земли сельскохозяйственного назначения» на категорию земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

5. Функциональное использование территории с элементами благоустройства.

На земельном участке с кадастровым номером 70:14:0300083:600, площадь земельного

участка составляет 200 м2(разрешенное использование: для установки кафе), предполагается размещение придорожного кафе и шиномонтаж. Проектируемый объект представляет собой прямоугольный объем, вместимость кафе 50 посадочных мест. Объемно-планировочное решение объекта принято исходя из особенностей и требований технологического процесса, площадь застройки здания составляет 170 м2. Плотность застройки составляет 85 %, площадь озеленения 15 %.

На земельном участке с кадастровым номером 70:14:0300083:601, площадь земельного

участка составляет 3000 м2 (разрешенное использование: для организации парковки авто-

транспорта), предполагается размещение автопарковки вместимостью 8 машиномест для легкового автотранспорта и 6 машиномест для грузовых автомобилей. Вместимость парковки принята исходя из расчета.

Согласно Приложения к «Региональным нормативам градостроительного проектирования Томской области «Стоянки автомобилей»» утвержденных постановлением Администрации томской области № 530а от 11.12.2013г для зданий кафе вместимость 100 мест, количество машиномест составляет 15.

Количество парковок: 50\*15/100=8 м/м.

На земельном участке предусматривается хозяйственный двор с подъездными путями для грузовых автомобилей и разгрузочной площадкой, примыкающей к группе складских помещений здания, мусоросборником. Расстояние от окон и дверей помещений предприятия общественного питания до площадок с мусоросборником должно быть не менее 20 м.

6. Инженерная подготовка территории.

Подготовка участка включает в себя расчистку территории от мусора, вырубку

существующих кустарников, расположенных на территории участка.

Согласно СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от

опасных геологических процессов. Основные положения» в части защиты территории от

подтопления необходимо произвести вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока.

В связи с тем, что на территории проектирования нет опасных геологических процессов,

то специальных мероприятий по защите территории и объектов не требуется.

7. Инженерное обеспечения размещаемого объекта.

Теплоснабжение объекта будет осуществляться от индивидуальных тепловых источников

(котельной). Водоснабжение объекта технической водой планируется от проектируемой

скважины, с дальнейшей очисткой воды. Питьевая вода привозная (бутылированная). Для

водоотведение хозяйственно-бытовых стоков будет построена выгребная яма. Подключение объекта к сетям электроснабжения осуществляется от существующего КТП, расположенного в радиусе 40 м.

8. Организация транспортного обслуживания объекта.

При размещении придорожного кафе и шиномантажа, организации парковки

автотранспорта необходимо разработать проект для организации дорожного движения на

автомобильной дороге регионального значения Томск-Мариинск на 5 км.

Капитальное строение располагается вне придорожной полосы автомобильной дороги

Томск-Мариинск, на расстоянии 30 м от дороги.

Въезд и выезд на парковку необходимо оборудовать по переходно-скоростным полосам.

Парковка для автотранспорта разделена на зоны для стоянки легковых и грузовых

автомобилей, зоны обозначаются дорожной разметкой (для грузовых автомобилей параметры

одного парковочного места 3,5х15м, для легковых 3,0х5 м) и дорожными знаками.

9. Обременения на земельных участках.

Земельный участок с кадастровым номером 70:14: 0300083:601 частично расположен в

охранной зоне ВЛ 10 кВ «ВО - 8 Воронино - Б.Михайловка».

Земельный участок с кадастровым номером 70:14: 0300083:601/1, площадью 2420 кв.м,

является сервитутом. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка – 11.05.2017 г.

10. Санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) - специальная территория с особым режимом использо-

вания, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками

воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер СЗЗ обеспечивает уменьшение

воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Здание кафе относится к V классу и имеет санитарно-защитную зону 50 м, согласно

п.7.1.12 «Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры,

*предприятия общественного питания*, мелокооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Шиномонтаж относится к V классу и имеет санитарно-защитную зону 50 м, согласно

п.7.1.12 «Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без

малярно-жестяных работ)» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и

санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитная зона устанавливается для парковки в соответствии с таблицей 7.1.1

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов» разрыв от стоянки, вместимостью 14 машиномест до жилых домов следует принимать не менее 15 м.

Для проектируемой котельной будет выполнен расчет выбросов загрязняющих веществ и

расчет рассеивания ЗВ по прилегающей застройке. Расчетная санитарно-защитная зона для котельной будет принята по границе отвода земельного участка.

Выгребная яма будет расположена на расстоянии 15 м от здания, что соответствует

нормативным требованиям СНиП 2.04.03-85 табл.1 приложение 6.

Ближайшие жилые дома расположены на расстоянии 67 м от проектируемого участка, см.

графическую часть лист 8 «Схема санитарно-защитных зон».

11. Охрана культурного наследия.

Согласно Единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории анализа нет установленных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, а также отсутствуют ценные элементы историко-градостроительной среды.