



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭНКАРНЕР»

ИНН 7017343496, ОГРН 1137017025496

Адрес: Российская Федерация, 634009, Томская область, г. Томск,
пл. Батенькова, д. 2, БЦ «Статус», 3 этаж, офис № 2

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СПАССКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Генеральный директор

Ю.А. Горяинова

Исполнитель

Ю.А. Горяинова

**Томск
2018 г.**

Оглавление

Текстовая часть

Справка о соответствии разработанной проектной документации действующим государственным нормам, правилам и стандартам.....	3
Введение.....	4
Общие сведения о территории	5
Анализ утвержденной градостроительной документации	6
Обоснование по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Спасское сельское поселение»	9
Оценка возможно воздействия на окружающую среду и человека	11

Графическая часть

Чертеж изменений в карту планируемого размещения объектов в растровом формате, карта функциональных зон с изменениями	12
Чертеж изменений в карту градостроительного зонирования с изменениями	13
Карта планируемого размещения объектов в растровом формате, карта функциональных зон с изменениями	14
Карта градостроительного зонирования с изменениями.....	15

СПРАВКА

о соответствии разработанной документации действующим государственным нормам, правилам и стандартам

Градостроительное обоснование разработано в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки МО «Спасское сельское поселение», топографической съемкой местности, в части которой предлагаются изменения, Градостроительным кодексом Российской Федерации, техническими регламентами.

Генеральный директор



Ю.А. Горяинова

Исполнитель



Ю.А. Горяинова

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен Обществом с ограниченной ответственностью «Энкарнер» с целью внесения изменений в данные функционального зонирования территории в районе земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:2798. Предложения, изложенные в настоящем документе, направлены на приведение в соответствие разрешенного использования земельного участка, указанное в договоре аренды земельного участка и градостроительного регламента, установленного после заключения договора аренды.

Проект выполнен в соответствии с положениями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с Положением о территориальном планировании Спасского сельского поселения. Основание для проектирования: заявление арендатора земельного участка – Бугаенко Дениса Владимировича.

Границы проектирования: территория земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:2798.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

Анализируемая территория расположена в юго-восточной части п. Синий Утес Спасского поселения Томского района Томской области, на правом берегу р. Томь.

Территория для проектирования ограничена земельным участком с кадастровым номером 70:14:0000000:2798.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:2798 – для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, площадь 49 473 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, местоположение – Российская Федерация, Томская область, Томский район, Спасское сельское поселение, п. Синий Утес, участок № 1.

1. АНАЛИЗ УТВЕРЖДЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Анализ материалов Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Спасское сельское поселение» показал, что земельный участок с кадастровым номером 70:14:0000000:2798 имеет следующие параметры:

- Категория земель – земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование в соответствии с договором аренды от «__»_____ 20__ г. и данными ЕГРН - для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий.
- Функциональная зона в соответствии с документами градостроительного зонирования, действующими на момент образования земельного участка и заключения договора аренды – зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов – СХ-3.
- Функциональная зона в соответствии с действующими документами градостроительного зонирования, утвержденными «__»_____ 20__ г. – зона зеленый насаждений общего пользования - Р-1.

Функциональная зона Р-1 предусматривает следующие виды разрешенного использования земельных участков:

1. Основные виды разрешенного использования:

- посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;
- парки скверы, сады, бульвары
- садово-парковые зоны
- набережные;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- зимние сады
- Размещение объектов парковой инфраструктуры:
 - аттракционы, летние театры, концертные, танцевальные площадки;
 - спортивные и игровые площадки, пляжи;
 - сооружения, связанные с организацией отдыха;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

2. Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные объекты общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивно-оздоровительные сооружения;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников.

Вывод: действующий градостроительный регламент, утвержденный после образования земельного участка и заключения договора аренды, не

позволяет использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием, установленным договором аренды. Учитывая п. 1 ст. 615 Гражданского кодекса РФ, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора. Срок действующего договора аренды заканчивается «__» _____ 20__ г. Таким образом для устранения противоречий в допустимом использовании земельного участка, возникшим в результате некорректного изменения генерального плана и правил землепользования и застройки Спасского сельского поселения, проведенным без уведомления арендатора земельного участка о внесении таких изменений, подготовлен данный проект.

4. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

С целью устранения противоречий относительно разрешенного использования, предусмотренного договором аренды земельного участка и действующим градостроительным регламентом, принятым после заключения договора аренды, данным градостроительным обоснованием предлагается следующее:

В графической части Генерального плана и Правил землепользования и застройки МО «Спасское сельское поселение»

- установить в границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0000000:2798 функциональную зону СХ-3 (зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов) (см. графическую часть);

Согласно ПЗЗ МО «Спасское сельское поселение» функциональная зона СХ-3 имеет следующий градостроительный регламент:

1. Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, луга, пастбища, сады, огороды);
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- овощехранилища;
- подсобные хозяйства;

2. Условно разрешенные виды использования:

- перерабатывающие предприятия;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания, непосредственно связанные с обслуживанием;
- склады минеральных удобрений и ядохимикатов;
- автостоянки для хранения грузового и специализированного автотранспорта.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы;
- лесозащитные полосы.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-3 не подлежат установлению.

5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА

Проектные изменения функционального зонирования территории позволят привести в соответствие фактическое использование земельного участка градостроительному регламенту, позволяя арендатору земельного участка осуществлять свои права не нарушая закон, а также повышать экономическую эффективность и целесообразность предпринимательской деятельности на территории Спасского сельского поселения без негативного воздействия на окружающую среду и человека.