

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки
Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области

ТОМ 2
Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки
Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александров-
ского района Томской области

ТОМ 2
Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.

Разработал
Проверил

И.В. Наймушина
И.И. Левченко

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
	Том 2. Пояснительная записка.	
	Содержание	1
	Состав документации	2
	Соответствие проектных предложений действующим нормам и правилам	3
1	Введение	4
2	Характеристика территории в период подготовки проектных предложений и материалов по обоснованию	6
2.1	Местоположение объекта анализа.	6
2.2	Существующее использование территории.	6
2.3	Зоны с особыми условиями использования территории	6
3	Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области	9
3.1	Анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды	10
3.2	Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	10
3.3	Охрана культурного наследия	11
3.4	Санитарно-защитные зоны	11
3.5	Градостроительное предложение развития территории	11
	Приложения	12

Состав документации

№ п/п	№ раздела, подраздела	Наименование раздела, подраздела
1	2	3
1	Том 1	Изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области
2	Том 2	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области
3	Том 3	Материалы по обоснованию. Материалы в графической форме. Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области

					Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		2

Соответствие проектных предложений действующим нормам и правилам

Проектные предложения разработаны в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области (Генеральный план, Правила землепользования и застройки), региональными нормативами градостроительного проектирования, законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г №190-ФЗ (с изм. от 03.07.2016);

- 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»;

- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной приказом Госстроя России от 29 октября 2002 года N 150, иных действующих нормативов и технических регламентов.

и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

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

1. Введение.

Материалы обоснования по внесению изменений в Генеральный план Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области разработаны на основании:

- Задания на разработку градостроительной документации.

При подготовке материалов по обоснованию внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» проектируемой территории использованы следующие исходные данные:

- топосъемка М 1:500, выполнена ООО «Геомикс» в 2017г.;

- материалы Генерального плана и Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение»: положение о территориальном планировании, графические материалы, разработанные ООО «Научно-проектный центр инженерно-исследовательских работ» в 2013г., утвержденные Решением Совета Северного сельского поселения Александровского района Томской области от 28.11.2013 №50;

- сведения о существующем использовании территории в период подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план (существующие смежные земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости, существующие зоны с особыми условиями использования территории, существующие и планируемые дороги и проезды, космосъемка высокого разрешения, сведениям публичной кадастровой карты Государственного кадастра недвижимости).

Проектные предложения отвечают требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

Необходимость внесения изменений и цель проектирования.

Необходимость внесения изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» связана с невозможностью реализации ряда действующих Положений Генерального плана и Правил землепользования и застройки, предусматривающих размещение объекта речной транспортной инфраструктуры – речного причала на р.Оби в районе вахтового поселка Медведево.

В первую очередь это связано с тем, что установленные в Генеральном плане границы категорий земель не соответствуют существующему использованию данной территории, а также противоречат установленным Генеральным планом положениям. Предложенное Генераль-

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

ным планом планировочное решение – размещение объекта транспортной инфраструктуры не соответствует предложенному им же делению земли по категориям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

Данные обстоятельства не позволяет сегодня органам местного самоуправления обеспечить развитие данной территории как зоны для размещения объектов транспортной инфраструктуры – речного причала и использовать данную территорию для эффективного развития коммуникации на р.Обь.

Таким образом, основной целью подготовки проектных предложений и материалов по обоснованию по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки являются:

- обеспечение устойчивого развития территорий муниципального образования «Северного сельского поселения», создание условий для эффективного использования муниципальных земель и обеспечения транспортной коммуникации по р.Обь.

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

2. Характеристика территории в период подготовки проектных предложений и материалов по обоснованию.

2.1. Местоположение объекта анализа

Анализируемая территория расположена в восточной части Муниципального образования «Северное сельское поселение». Данная территория расположена вдоль р. Обь, с севера ограничена берегом реки, с юга – грунтовой дорогой - зимником.

2.2. Существующее использование территории

В настоящее время рассматриваемая территория используется как цепь речных причалов, которая продолжается на территории Муниципального образования «Александровское сельское поселение». На территории имеются земельные участки, стоящие на кадастровом учете в государственном кадастре недвижимости.

- 1) 70:01:0000000:69 – участок лесного фонда
- 2) 70:01:0000013:4506 – для обустройства причала
- 3) 70:01:0000013:33 – для размещения складских помещений
- 4) 70:01:0000013:3969
- 5) 70:01:0000013:3962

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

В состав зон ограничения использования территории входят:

1. Водоохранная зона водного объекта (р.Обь. и ее притоки).

Согласно Водному кодексу Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ с изм. от 28 ноября 2015 г. и ст. 49 Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» на территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) сброс сточных, в том числе дренажных, вод.

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

Размеры водоохранных зон р. Обь и ее притоков отражены в соответствии с Картой планируемого размещения объектов местного значения и градостроительных ограничений Генерального плана Муниципального образования «Северное сельское поселение».

2. Береговая полоса водного объекта (р.Обь. и ее притоки).

Согласно Водному кодексу Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ с изм. от 28 ноября 2015 г. и ст. 49 Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» предусматриваются следующие ограничения:

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены: забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

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

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется гражданам органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

3. Прибрежная защитная полоса водного объекта (р.Обь. и ее притоки)

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями Согласно Водному кодексу Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ с изм. от 28 ноября 2015 г. и ст. 49 Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Размеры прибрежных защитных зон р. Обь и ее притоков не отражены в Карте планируемого размещения объектов местного значения и градостроительных ограничений Генерального плана Муниципального образования «Северное сельское поселение».

Согласно ст. 49 Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос общего пользования отображены на Картах границ зон с особыми условиями использования территории в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

					Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;

СанПиН 2.1.5.980-00 (Гигиенические требования к охране поверхностных вод).

Схема использования территории в период подготовки материалов по обоснованию представлена в линейном масштабе. При разработке схемы были использованы исходные материалы:

- ортофотосъемка в масштабе М 1:500
- цифровые материалы земельного кадастра
- цифровое космическое изображение
- прочие имеющие цифровые и традиционные материалы

2.4. Анализ ранее разработанной документации

1. Анализ материалов Генерального плана Муниципального образования «Северное сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Научно-проектный центр инженерно-изыскательских работ», 2013г)

В ходе анализа выявлена техническая ошибка в части:

- отсутствует условное обозначение соответствующей категории земель на месте расположения речного порта.

1. Анализ материалов Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Научно-проектный центр инженерно-изыскательских работ», 2013г)

В ходе анализа выявлена техническая ошибка в части:

- отсутствует условное обозначение соответствующей территориальной зоны на месте расположения речного порта.

3. Градостроительное обоснование внесения изменений в Генеральный план и в Карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» Александровского района Томской области

С целью исправления выявленных технических ошибок материалов Генерального плана Муниципального образования «Северное сельское поселение», графические и текстовые мате-

					Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

риалы (ООО «Научно-проектный центр инженерно-изыскательских работ», 2013г) данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Дополнить условные обозначения категории земель графической части генерального плана, условным обозначением категорией - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
2. Установить границы категории земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения согласно существующему использованию данной территории.

С целью исправления выявленных технических ошибок материалов Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение», графические и текстовые материалы (ООО «Научно-проектный центр инженерно-изыскательских работ», 2013г 1) данным градостроительным обоснованием предлагается:

1. Дополнить условные обозначения территориальных зон графической части материалов Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение» (Карта градостроительного зонирования территории Северного сельского поселения с отображением границ зон с особыми условиями использования территории), условным обозначением территориальной зоны транспортной инфраструктуры (ИТ1).
2. Установить границы территориальной зоны транспортной инфраструктуры (ИТ1) согласно существующему использованию данной территории.

3.1. Анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды

Аналізу подверглась территория в границах нормативной санитарно-защитной зоны речного причала.

В ходе работы были выявлены объекты имеющие санитарно-защитные зоны и для которых установлены санитарно-защитные зоны в соответствии с их использованием (см. лист МО-6 графической части)

В рамках подготовки данного обоснования определены нормативные размеры санитарно-защитной зоны планируемого к размещению речного причала – 50 м. согласно п. 7.1.14 Сан-ПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий,

					Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

сооружений и иных объектов»

Согласно проведенного анализа в границах нормативных санитарно-защитных зон объектов размещения речного причала существующие объекты нормирования отсутствуют.

3.2 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

Ввиду того, что целью данного градостроительного обоснования, в первую очередь, является приведение существующего использования территории в нормативное состояние, исправление технических ошибок ранее разработанной документации, решение вопроса по инженерной подготовке испрашиваемой территории для размещения речного причала предусмотреть на дальнейших стадиях проектирования.

3.3. 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.

3.4. Санитарно-защитные зоны

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) - специальная территория с особым режимом использования, 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.

Материалами по градостроительному обоснованию внесения изменений в Генеральный план и Правил землепользования и застройки произведена инвентаризация зон с особыми условиями, уточнены исходные данные. Уточненные границы зон с особыми условиями использования существующих и проектируемых объектов отражены на соответствующих листах графической части материалов градостроительного обоснования.

3.5. Градостроительное предложение развития территории

В рамках подготовки данного обоснования определены нормативные размеры санитарно-

					Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	Лист
						11
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

защитной зоны планируемого к размещению речного причала (см. лист МО-6 графической части).

Данным градостроительным обоснованием предложено изменение границ категории земель и территориального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Северное сельское поселение».

					Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		12

Приложения

					Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13