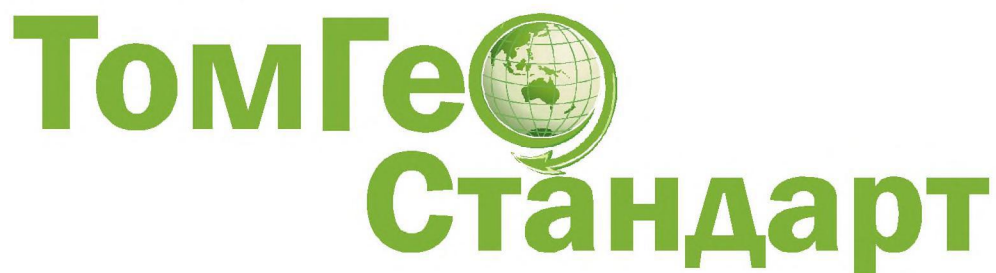


Проект изменений в генеральный план МО «Богашевское сельское поселение»
Материалы по обоснованию



**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИИ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БОГАШЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Томск
2018 г.**

*ИНН/КПП: 7017092108/701701001, ОГРН: 1047000110772, 634009, г. Томск, ул. Карла
Маркса, 25, офис 14, р/с 40702810706290004126 в ОАО «Томскпромстройбанк»
кор/с 30101810500000000728, тел: 20-75-20*



**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИИ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БОГАШЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Директор ООО «ТомГеоСтандарт» _____ / О. А. Расторгуев /

**Томск
2018 г.**

*ИНН/КПП: 7017092108/701701001, ОГРН: 1047000110772, 634009, г. Томск, ул. Карла
Маркса, 25, офис 14, р/с 40702810706290004126 в ОАО «Томскпромстройбанк»
кор/с 30101810500000000728, тел: 20-75-20*

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ	5
3	ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	6
4	СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	7
5	ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА	8
7	ПРИЛОЖЕНИЯ:	9
	- Генеральный план МО «Богашевское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения	
	- Генеральный план МО «Богашевское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функционального зонирования поселения (Территория, требующая изменения функциональной зоны)	
	- Проект изменений в генеральный план МО «Богашевское сельское поселение» Материалы по обоснованию	

1. ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования «Богашевское сельское поселение» Томского района Томской области подготовлен ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) и утвержден решением Совета Богашевского сельского поселения от 26.12.2013 № 66.

Настоящий проект изменений в Генеральный план муниципального образования «Богашевское сельское поселение» Томского района Томской области (далее - Проект) подготовлен ООО «ТомГеоСтандарт» в части функционального зонирования территории населенного пункта д. Писарево для приведения градостроительного зонирования населенного пункта д. Писарево в соответствие с фактически существующим положением, с целью обеспечения создания оптимальных условий территориального и социально-экономического развития Богашевского сельского поселения в целом и населенного пункта д. Писарево в частности.

Проект выполнен в соответствии с положениями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Границы проектирования: в границах населенного пункта д. Писарево Богашевского сельского поселения, земельный участок ориентировочной площадью 24,7 га, включающий в себя земельные участки, находящиеся в собственности граждан и земли общего пользования д. Писарево, объединяющие данную территорию.

Необходимость по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Богашевское сельское поселение Томского района Томской области в части изменения территориальной зоны в соответствии с утвержденной Картой градостроительного зонирования СХ-3 (Зона размещения садовых и дачных участков) на территориальную зону Ж-4 (Зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства); Л-1 (Зона прочих территорий, покрытых лесом) на СХ-3 (Зона размещения садовых и дачных участков) и Ж-4 (Зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства) в границах д. Писарево обусловлены созданием оптимальных условий территориального и социально-экономического развития данного населенного пункта, приведением проектных материалов и правил землепользования и застройки в соответствие со сложившимися условиями застройки территории д. Писарево, размещением на изменяемой территории многоэтажных жилых домов с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

Муниципальное образование «Богашевское сельское поселение» образовано Законом Томской области от 12.11.2004 № 241-ОЗ «О наделении статусом муниципального района, сельского поселения и установлении границ муниципальных образований на территории Томского района» и включает в себя 18 населенных пунктов: село Богашево, деревню Аксеново, деревню Белоусово, деревню Вороново, железнодорожный разъезд Каштак, деревню Сухарево, деревню Овражное, железнодорожный разъезд Петухово, деревню Некрасово, поселок Ягодное, село Петухово, село Лучаново, деревню Ипатово, деревню Магадаево, деревню Писарево, деревню Просекино, поселок Ключи, поселок Госсортоучасток. Из них крупных четыре: с. Богашево, с. Лучаново, с. Петухово, д. Белоусово. Административный центр - село Богашево. Границы Богашевского сельского поселения установлены этим же Законом Томской области от 12.11.2004 № 241-ОЗ. Территория Богашевского сельского поселения составляет 36 600 га. Общая численность населения (постоянно зарегистрированных) 6677 человека по данным на 27 марта 2012 года. Число домохозяйств - 2718.

Богашевское сельское поселение граничит с Межениновским сельским поселением, Мирненским сельским поселением, Спасским сельским поселением, Зональненским сельским поселением, г. Томском, Кемеровской областью.

Официальное (полное) наименование муниципального образования (в соответствии с Уставом муниципального образования) - муниципальное образование «Богашевское сельское поселение». Сокращенное наименование - МО «Богашевское сельское поселение».

Богашевское сельское поселение является наиболее благоприятным для жизни и развитым в транспортном обеспечении, в экономической и социальной сферах.

В поселении динамично развиваются рыночная инфраструктура и негосударственный сектор экономики. Значительное количество населения трудится на предприятиях негосударственных форм собственности, где большую долю занимают представители малого бизнеса — индивидуальные предприниматели.

Территории, планируемые для размещения зон Ж-4 и СХ-3, расположены в северо-западной части населенного пункта д. Писарево. Площадь территории составляет ориентировочно 24,7 га. Территория имеет спокойный рельеф.

3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ, ЭТАПЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ

При разработке Генерального плана Богашевского сельского поселения, утвержденного решением Совета Богашевского сельского поселения от 26.12.2013 № 66, функциональное зонирование территории д. Писарево установлено в соответствии с традиционным использованием земель сельских населенных пунктов



Однако в связи с благоприятными природными условиями, уникальными характеристиками расположения, близостью к городу, населенный пункт д. Писарево является перспективной территорией для размещения малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства и размещения садовых и дачных участков.

В соответствии с утвержденной Картой функционального зонирования поселения и в соответствии с правилами землепользования и застройки Богашевского сельского поселения на территории вышеперечисленных земельных участков выделены следующие функциональные зоны:

- Ж-4 - Зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства
- Х-3 - Зона размещения садовых и дачных участков
- Л-1 - Зона прочих территорий, покрытых лесом

4. СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

В целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур Богашевского сельского поселения, вовлечения неиспользуемых земельных участков в хозяйственный оборот в целях строительства жилья экономического класса, Проектом предлагается изменить функциональное зонирование территории ориентировочной площадью 24,7 га в д. Писарево.

Содержание основных, условно разрешенных и вспомогательных видов разрешенного вида использования, в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки, полностью соответствуют планируемой деятельности на территории изменения, следовательно внесения изменений в положение о территориальном планировании Богашевского сельского поселения в этой части не требуется.

Освоение указанных участков в д. Писарево предполагает следующие характеристики планируемого развития территории и параметры застройки:

- индивидуальные жилые дома на одну семью – 1-3 этажа (включая мансардный) с придомовым участком до 0,15 га;
- садовые дома;
- садово-огородные участки, сады, огороды, палисадники и т.п.

Транспортная связь с городом Томском общественным транспортом планируется реализовать привлечением малогабаритных частных маршрутных автобусов при увеличении пассажиропотока после заселения.

5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА

Проектные частичные изменения функционального зонирования территории д. Писарево (при соблюдении нормативных требований при дальнейшей планировке и застройке территории) не приведут к превышению допустимого уровня воздействия на окружающую среду, в том числе на воздушную атмосферу, на почвы, на водный фонд, на особо охраняемые объекты и территории, на лесной фонд.

При изменении функционального зонирования территории д. Писарево установление санитарно-защитных зон не требуется, шумовое воздействие отсутствует.

Графические
материалы прилагаются.

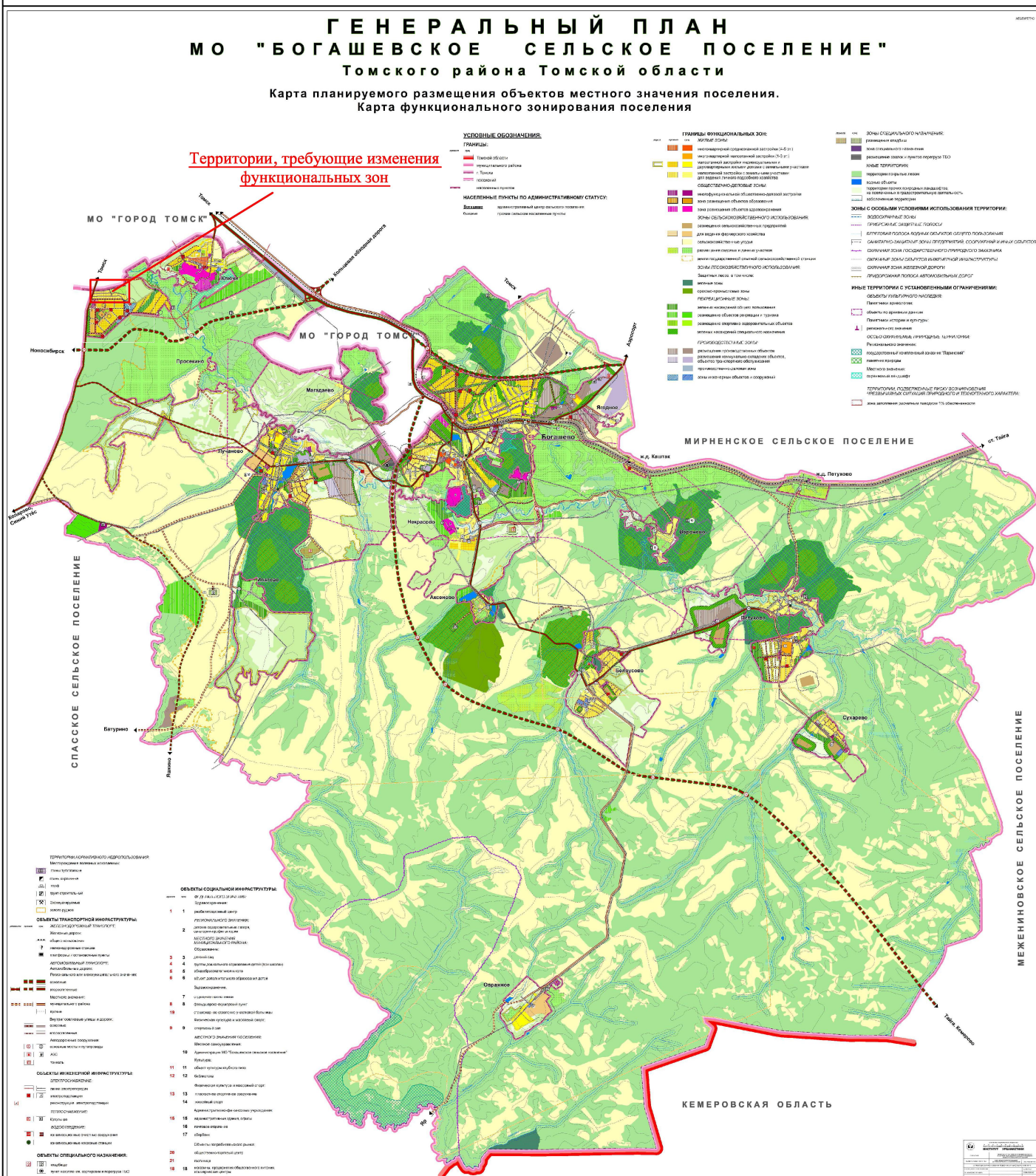
Директор ООО «ТомГеоСтандарт»

О.А. Расторгуев

Г Е Н Е Р А Л Ы Н Ы Й П Л А Н
М О " Б О Г А Ш Е В С К О Е С Е Л Ь С К О Е П О С Е Л Е Н И Е "

Общество с ограниченной ответственностью "ТомГеоСтандарт"

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "БОГАШЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
Утверждаемая часть



ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "БОГАШЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО
ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.
КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.
(ФРАГМЕНТ УТВЕРЖДЕННОГО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ:

проект	сущ
	Томской области
	муниципального района
	г. Томска
	поселений
	населенных пунктов

НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ ПО АДМИНИСТРАТИВНОМУ СТАТУСУ:

Богашево	административный центр сельского поселения
Сузарово	прочие сельские населенные пункты

ГРАНИЦЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН:

перс	проект	сущ	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:
			многоквартирной среднетажной застройки (4-5 эт.)
			многоквартирной малотажной застройки (1-3 эт.)
			малотажной застройки индивидуальными и двухквартирными жилыми домами с земельными участками
			малотажной застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства
			ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:
			многофункциональной общественно-деловой застройки
			зона размещения объектов образования
			зона размещения объектов здравоохранения
			ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:
			размещения сельскохозяйственных предприятий
			для ведения фермерского хозяйства
			сельскохозяйственные угодья
			размещения садовых и дачных участков
			земли государственной опытной сельскохозяйственной станции
			ЗОНЫ ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:
			Защитных лесов, в том числе:
			зеленые зоны
			орехово-промысловые зоны
			РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:
			зеленых насаждений общего пользования
			размещение объектов рекреации и туризма
			размещение спортивно-оздоровительных объектов
			зеленых насаждений специального назначения
			ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:
			размещения производственных объектов
			размещения коммунально-складских объектов, объектов транспортного обслуживания
			производственно-деловая зона
			зоны инженерных объектов и сооружений

КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО
ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.
КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.
(ФРАГМЕНТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН)



ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:

		линии электропередач
		электроподстанции
		реконструкция электроподстанции

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ:

		Котельная
--	--	-----------

ВОДООТВЕДЕНИЕ:

		канализационные очистные сооружения
		канализационные насосные станции