



**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БОГАШЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Председатель Комитета

Ю.Д.Недоговоров

Заместитель председателя Комитета,
главный архитектор проекта

К.А.Воронин

Консультант Комитета,
архитектор

В.Н.Родченко

**Томск
2015 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	2
1. ВВЕДЕНИЕ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ	5
3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	7
4. СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ	8
5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА	11
6. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ	11

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Гриф	Масштаб
	<i>Положение о территориальном планировании</i>		
	<i>Текстовые материалы</i>		
1	Положение о территориальном планировании.	НС	—
	<i>Графические материалы (карты)</i>		
2	Изменения в Генеральный план. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функционального зонирования поселения (фрагмент).	НС	б/м
3	Диск CD – Положение о территориальном планировании (графические и текстовые материалы). Материалы по обоснованию проекта (графические и текстовые материалы).	НС	—
	<i>Материалы по обоснованию проекта</i>		
	<i>Текстовые материалы</i>		
4	Материалы по обоснованию	НС	—
	<i>Графические материалы (карты)</i>		
5	Проект изменений в Генеральный план МО «Богашевское сельское поселение»	НС	б/м

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 комитетом по архитектуре и градостроительству Департамента архитектуры и строительства Томской области в части функционального зонирования территории микрорайона «Аникино» (далее – мкр «Аникино») в деревне Писарево в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий территориального и социально-экономического развития Богашевского сельского поселения.

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

Основание для проектирования: постановление Администрации Богашевского сельского поселения от __.09.2015 № ____ «О подготовке проекта изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Богашевского сельского поселения».

Границы проектирования: микрорайон «Аникино» в границах населенного пункта деревни Писарево Богашевского сельского поселения.

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. Административный центр – село Богашево.

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

Для целей настоящего Проекта термины «муниципальное образование», «поселение», «сельское поселение», «Богашевское поселение», «Богашевское сельское поселение» в соответствующих падежах применяются в одном значении.

Границы Богашевского сельского поселения установлены Законом Томской области от 12.11.2004 № 241-ОЗ.

Территория, планируемая для размещения микрорайона, расположена в северо-западной части муниципального образования «Богашевское сельское поселение», примерно в 500 м от южной административной границы муниципального образования «Город Томск».

Общая площадь территории составляет 90,0 га и предназначена для жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Предыдущее использование территории (до 2008 года) – сельскохозяйственное назначение в качестве пахотных угодий Сибирского научно-исследовательского института сельского хозяйства и торфа Сибирского отделения Российской академии сельскохозяйственных наук.

Большая часть территории имеет спокойный рельеф и достаточно выраженный уклон восточной и юго-восточной части. Общий перепад рельефа составляет около 20,0 м.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застройки. Строения и зеленые насаждения непосредственно в границах проектирования отсутствуют.

С северной стороны территория микрорайона граничит с садоводческими участками товарищества «Орион».

С восточной, частично с юго-восточной стороны участок ограничивает существующий лесной массив с преобладанием сосны и березы.

С южной и юго-восточной стороны участок ограничивает трасса магистрального газопровода высокого давления.

С запада – автомобильная дорога регионального значения Томск – Коларово – Ярское. Вдоль дороги имеются рядовые посадки зеленых насаждений (береза, сосна).

Территория к западу от автомобильной дороги до реки Томь входит в состав особо охраняемой природной территории рекреационного назначения областного значения «Береговой склон р. Томи между п. Аникино, п. Синий Утес и автодорогой Томск – Коларово», созданной постановлением Администрации Томской области от 16.06.2005 № 66а.

Визуально площадка раскрывается с северной стороны (садоводческое товарищество «Орион»), с западной стороны (автодорога Томск – Коларово – Ярское), с южной стороны (проектируемая автодорога).

Земельный участок находится в собственности Российской Федерации.

Полная информация о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования; результаты анализа использования территорий поселения, возможных направлений развития территорий и прогнозируемых ограничений их использования; обоснования выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения; оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения на комплексное развитие территорий; сведения об утвержденных документах территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Томской области, документами территориального планирования муниципального района видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий; перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования содержатся в материалах по обоснованию проекта генерального плана МО «Богашевское сельское поселение», выполненного ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) по заказу Администрации МО «Богашевское сельское поселение» в 2013 году (инв. № 5462 НС).

3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Подготовка проекта изменений в Генеральный план Богашевского сельского поселения осуществлена по предложению органа государственной власти Томской области – Департамента архитектуры и строительства Томской области в целях реализации на территории Томской области государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323.

Генеральным планом Богашевского сельского поселения, утвержденным решением Совета Богашевского сельского поселения от 26.12.2013 № 66, функциональное зонирование территории мкр «Аникино» в деревне Писарево установлено в соответствии с проектом планировки и межевания территории микрорайона «Аникино» в границах д. Писарево Богашевского сельского поселения Томского района, ранее разработанным по заказу унитарного муниципального предприятия «Томскстройзаказчик», которое в период с 01.07.2010 по 31.12.2014 являлось арендатором находящегося в собственности Российской Федерации земельного участка площадью 90,0 га с кадастровым номером 70:14:0300095:0618, разрешенное использование: для жилищного строительства, в том числе комплексного освоения в целях жилищного строительства. В 2011 году арендатором указанного земельного участка был произведен его раздел, в результате которого из земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300095:0618 было образовано сто три земельных участка с кадастровыми номерами с 70:14:0300095:922 по 70:14:0300095:1024, расположенных по адресам: Томская область, Томский район, мкр. Аникино, участки 1 – 103.

В соответствии с утвержденной «Картой планируемого размещения объектов местного значения поселения. Картой функционального зонирования поселения» на территории микрорайона «Аникино» выделены следующие функциональные зоны:

- зона многоквартирной малоэтажной застройки (1-3 эт.);
- зона малоэтажной застройки индивидуальными и двухквартирными жилыми домами с земельными участками;
- зона многофункциональной общественно-деловой застройки;
- зона размещения объектов образования;
- зона зеленых насаждений общего пользования;
- зона зеленых насаждений специального назначения;
- зона размещения коммунально-складских объектов, объектов транспортного обслуживания.

Одним из условий участия в программе «Жилье для российской семьи» является наличие сформированного и поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса.

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 для комплексного освоения в целях строительства жилья экономического класса, Проектом предлагается:

изменить функциональное зонирование территории микрорайона «Аникино» в деревне Писарево, установив в границах микрорайона (для земельных участков с кадастровыми номерами с 70:14:0300095:922 по 70:14:0300095:1024) единую функциональную зону – «зону многоквартирной малоэтажной застройки (1-3 эт.)».

Комплексное освоение территории микрорайона «Аникино» в деревне Писарево предполагает следующие характеристики планируемого развития территории и параметры застройки:

строительство многоквартирных малоэтажных жилых домов экономического класса с количеством этажей не более чем три;

общий объем жилищного строительства – 187,5 тыс. кв. м общей площади;

расчетная численность населения микрорайона при жилищной обеспеченности 30 кв. м на 1 чел. (стандарт жилья экономического класса) – 6,25 тыс. человек;

плотность населения микрорайона – до 70 человек на 1 га.

Таким образом, расчетная численность постоянного населения на расчетный срок (2035 г.) составит:

по населенному пункту деревня Писарево – 6,25 тыс. человек;

по Богашевскому сельскому поселению – 15,25 тыс. человек.

В целях удовлетворения потребности населения деревни Писарево и Богашевского сельского поселения в учреждениях обслуживания с учетом прогнозируемых характеристик социально-экономического развития и существующих социальных нормативов и норм, определены потребности в объектах культурно-бытового обслуживания, в первую очередь – социально значимых бюджетно-зависимых отраслей сферы обслуживания (образования, здравоохранения, социального обслуживания, культуры, искусства, физкультуры и спорта). Емкость ненормируемых видов, таких как торговля, общественное питание, бытовое обслуживание, формируется под влиянием сбалансированного спроса и предложения.

Определение потребности в нормируемых видах обслуживания выполнено согласно СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»), «Социальным нормативам и нормам», одобренным распоряжением Правительства Российской Федерации от 03.07.1996 № 1063-р, материалам по обоснованию Схемы территориального планирования Томского муниципального района, выполненной ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) в

2011 году (инв. № 4593 НС), материалам по обоснованию Генерального плана МО «Богашевское сельское поселение», выполненного ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) в 2013 году (инв. № 5462 НС).

В сферу полномочий муниципального образования «Богашевское сельское поселение» в рамках организации культурно-бытового обслуживания согласно Федерального закона 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» входит:

организация библиотечного обслуживания населения;

создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;

обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта;

создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения;

создание музеев поселения.

Организация дошкольного, общего и дополнительного образования, организация оказания медицинской помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях находится в полномочиях Томского муниципального района.

Перечень и параметры основных объектов обслуживания населения, планируемых к размещению в границах микрорайона «Аникино»:

№ п/п	Наименование основных объектов обслуживания	Единица измерения	Норматив обеспеченности (на 1000 чел.)	Параметры объектов*
1	2	3	4	5
I. Организации образования				
1.	Дошкольные образовательные организации	мест	66	412
2.	Общеобразовательные организации	мест	88	550
3.	Организации дополнительного образования	мест	10	62
II. Учреждения здравоохранения и социального обеспечения				
4.	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	17,6	110
5.	Аптека	объект	1	1
6.	Раздаточные пункты молочной кухни	объект	1	1
III. Предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения				
7.	Магазины продовольственных товаров	кв. м торговой площади	100	625
8.	Магазины непродовольственных товаров	кв. м торговой площади	200	1250
9.	Рыночный комплекс	кв. м торговой площади	24	150
10.	Предприятия общественного питания	мест	40	250
11.	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	4	25

1	2	3	4	5
IV. Учреждения культуры и искусства				
12.	Помещения для культурно-массовой работы, танцевальные залы	кв. м площади пола	50	300
13.	Клубы	посетительское место	100	600
V. Физкультурно-спортивные сооружения				
14.	Плоскостные спортивные сооружения	кв. м	1949	12000
15.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв. м общей площади	70	440
16.	Спортивные залы общего пользования	кв. м площади пола	350	2200
17.	Бассейн крытый	кв. м зеркала воды	25	160
VI. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства				
18.	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1	1
VII. Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи				
19.	Отделения связи	объект	1	1
20.	Отделение банка	операционное место (окно)	1	6

* Состав и параметры основных объектов обслуживания населения, планируемых к размещению в границах микрорайона «Аникино», подлежат уточнению при подготовке документации по планировке территории.

5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА

Проектные изменения функционального зонирования территории микрорайона «Аникино» (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 микрорайона «Аникино» установление санитарно-защитных зон не требуется, шумовое воздействие отсутствует.

6. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Изменение функционального зонирования территории микрорайона «Аникино» в деревне Писарево требует внесения следующих изменений в Положение о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Богашевское сельское поселение», утвержденного решением Совета Богашевского сельского поселения от 26.12.2013 № 66:

1) в части 1. Общие положения в раздел «Прогнозная численность населения»;

2) в части 2. Планируемые для размещения объекты местного значения поселения:

- в раздел 2.1 Социальная инфраструктура;
- в раздел 2.2 Жилищный фонд;
- в разделе 2.4 Инженерная инфраструктура:
 - в главу 2.4.1 Водоснабжение;
 - в главу 2.4.2 Водоотведение;
 - в главу 2.4.3 Электроснабжение;
 - в главу 2.4.4 Теплоснабжение;

в раздел 2.6. Зеленые насаждения общего пользования;

3) в часть 3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального и местного значения, за исключением линейных объектов.

Новая редакция полного текста частей, разделов и глав, претерпевших изменения приводится в Положении о территориальном планировании проекта изменений в Генеральный план муниципального образования «Богашевское сельское поселение» Томского района Томской области.

Проектные решения по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования «Богашевское сельское поселение» в части функционального зонирования территории микрорайона «Аникино» в деревне Писарево не затрагивают вопросы, подлежащие согласованию в соответствии с требованиями статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.