



634021, Россия, г. Томск
пр. Фрунзе, 109-А
Тел: +7(3822) 44 18 92
факс: +7(3822) 44 18 92
www.томскгипрозем.рф
tomskgiprozem@bk.ru

ИНН - 7017075423 ОКПО - 00658863
КПП - 701701001 ОКATO - 69401000000
ОКВЭД - 71.12.46 ОКОПФ - 47

Заказчик: ООО "СибирьЛизингКом"

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВОРОНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Альбом 3: Материалы по обоснованию в текстовой форме.



634021, Россия, г. Томск
пр. Фрунзе, 109-А
Тел: +7(3822) 44 18 92
факс: +7(3822) 44 18 92
www.тоmskgiprozem.рф
tomskgiprozem@bk.ru

ИНН - 7017075423 ОКПО - 00658863
КПП - 701701001 ОКATO - 69401000000
ОКВЭД - 71.12.46 ОКОПФ - 47

Заказчик: ООО "СибирьЛизингКом"

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ВОРОНИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ"
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Альбом 3: Материалы по обоснованию в текстовой форме.

.

Генеральный директор

Зиборов Андрей Александрович

Томск 2020г.

Состав проектной документации.

№ п/п	Обозначение	Наименование
Проект изменений в Генеральный план муниципального образования "Воронинское сельское поселение" Томского района Томской области		
1	Альбом 1	Утверждаемая часть
2	Альбом 2	Материалы по обоснованию в виде карт
3	Альбом 3	Материалы по обоснованию в текстовой форме
4	Материалы в электронном виде	Для размещения на ФГИС ТП

Состав Альбома 3. Материалы по обоснованию в текстовой форме

№ п.п.	Наименование	№ стр.
	Состав проектной документации. Состав Альбома	1
	Введение	2
1	Общие сведения о территории	2
2	Обоснование предложений по территориальному планированию	3
3	Содержание предложений по территориальному планированию	5
4	Оценка возможного воздействия на окружающую среду и человека	5
	ПРИЛОЖЕНИЯ	6

						Проект изменений в Генеральный план муниципального образования "Воронинское сельское поселение"		
						Томского района Томской области		
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Альбом 3. Материалы по обоснованию в текстовой форме	Стадия	Лист
Ген.директор	А.А.Зиборов						« П »	1
Составил	И.И.Левченко					Состав проектной документации Состав Альбома		17
							АО "Томскгипрозем"	

Введение

Генеральный план муниципального образования «Воронинское сельское поселение» Томского района Томской области подготовлен ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) и утверждены решением Совета Воронинское сельского поселения 25.12.2013 №48.

Настоящий проект изменений в Генеральный план муниципального образования «Воронинское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен ЗАО "Томскгипрозем" в части функционального зонирования территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский вне населенных пунктов в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий территориального развития Воронинского сельского поселения.

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

Площадь проектируемой территории составляет ориентировочно 310406 кв.м.

Проектные решения Воронинского сельского поселения выполнены на картографических материалах масштаба 1:25 000. На всю территорию Воронинского сельского поселения схемы выведены в масштабе 1:25 000 и 1:10 000.

В ходе работы использованы актуальные сведения о Генеральном плане Воронинского сельского поселения, с учетом утвержденных Решением совета Воронинского сельского поселения изменений:

- от 15.11.2019 №34
- от 02.03.2020 №2
- от 03.04.2020 №8.

А также проекта изменений в Генеральный план Воронинского сельского поселения, разработанного ООО «КТВ-Проектсервис», опубликованного во ФГИС ТП 17.06.2020.

Указанные материалы взяты в электронном виде в Федеральной государственной системе территориального планирования в декабре 2020г.

Работы выполнены в соответствии с действующим законодательством и требованиями нормативно-технических документов.

1. Общие сведения о территории

Муниципальное образование «Воронинское 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».

Поселение географически расположено в восточной части Томского района Томской области на правом берегу реки Томь.

В МО «Воронинское сельское поселение» входит 5 сельских населенных пунктов: д. Воронино, д. Новомихайловка, с. Семилужки, с. Сухоречье, д. Милоновка.

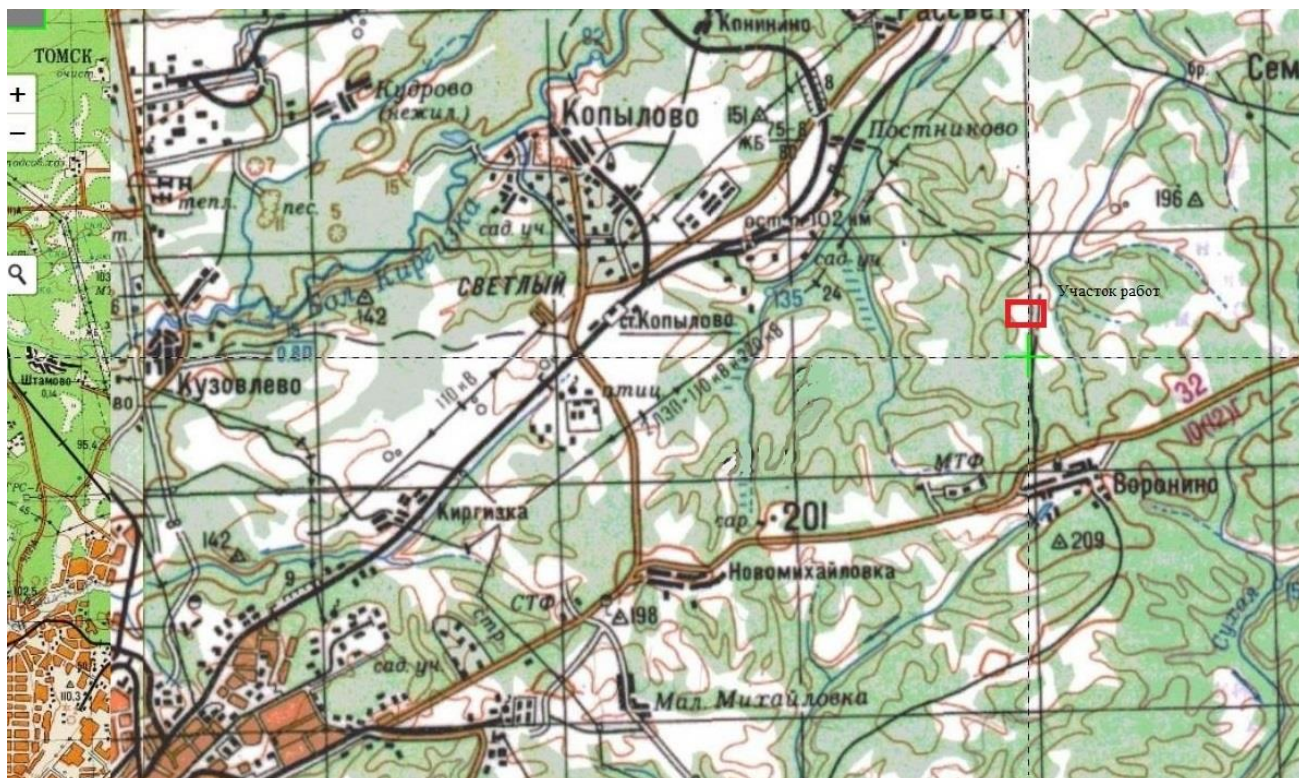
Общая площадь территории поселения составляет 710 кв. км (7,1% от площади района), численность населения – 2593 чел. на 01.01.2012г. (3,8 % от общей численности населения района).

Основной потенциал развития МО «Воронинское сельское поселение» заключается в его выгодном расположении во внутренней зоне Томской агломерации. Стратегические перспективы развития экономической базы Воронинского сельского поселения основаны на:

- создании производственных и коммунально-складских зон, где возможно как создание новых предприятий, так размещение производственных баз существующих компаний, перемещаемых из г.Томска;
- повышении эффективности сельского хозяйства, приоритетное развитие перерабатывающих отраслей.
- развитии туристско-рекреационного сектора,

					Альбом 3.	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию в текстовой форме	3

- расширении сферы обслуживания, в том числе придорожного сервиса, социального обслуживания, потребительского рынка.



Обзорная схема района предлагаемого размещения карьера по добыче глины

Территория проектирования расположена в Томском районе Томской области, на северо-восток от областного центра – г.Томск. Южнее участка работ, в 1,5 км расположено с. Воронино.

Суммарная площадь территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский составляет ориентировочно 310406 кв.м. Поверхность площадки занята лесной растительностью. Имеются заросшие полевые дороги. Абсолютные отметки изменяются от 160.00 до 193.60 м.

Указанную территорию планируется использовать для размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины.

Данный объект недвижимости располагается согласно "Карте функционального зонирования территории. Карте планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карте границ населенных пунктов, входящих в состав поселения" Генерального плана:

- вне границ населенных пунктов
- в границах зон сельскохозяйственного использования - сельскохозяйственных угодий

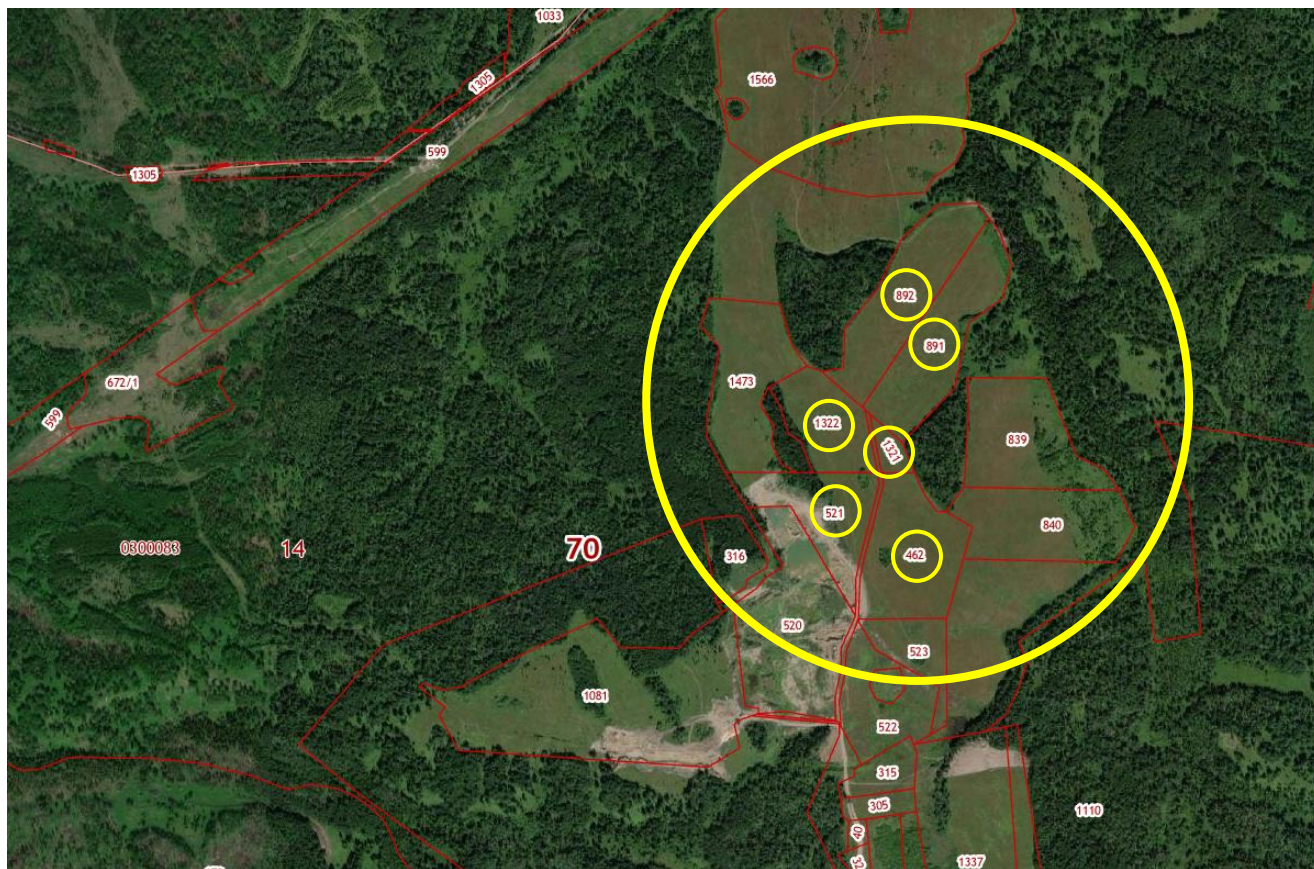
Данный объект недвижимости располагается согласно "Карте градостроительного зонирования" Правил землепользования и застройки на территории на которую регламенты не установлены.

2. Обоснование предложений по территориальному планированию

Деятельность по добыче полезных ископаемых не может быть осуществлена без использования земельных ресурсов. Земельные участки играют непосредственную роль в разработке карьера как основной показатель - земельный ресурс для ведения промышленной деятельности. Согласно названной проблеме в целях создания объектов по добыче глины и их последующей эксплуатации необходимо закрепить право указанного возможного использования земельных участков.

					Альбом 3.	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию в текстовой форме	4

Территория планируемого размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины располагается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.



Согласно Федеральному закону от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (с изменениями и дополнениями) ст.4, ч.3: "Основания отказа в переводе земель или земельных участков из одной категории в другую не допускается в случае: установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Согласно Приказа департамента по социально-экономическому развитию села Томской области от 21.06.2019 №51 "Об установлении содержания ходатайства о переводе земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию и состава прилагаемых к нему документов", приложение, ч.4, п.4 "К ходатайству заявитель вправе по собственной инициативе приложить следующие документы: информацию органа местного самоуправления муниципального образования (поселения и муниципального района), на территории которого находится земельный участок, обосновывающая и подтверждающая возможность и необходимость перевода земель или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию, находящихся в собственности гражданина или юридического лица, содержащая информацию:

- о соответствии испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков, подлежащих переводу в другую категорию, утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

Согласно положений Градостроительного кодекса под документами территориального планирования подразумевается – Генеральный план поселения, таким образом, для осуществления перевода земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский суммарной площадью ориентиро-

					Альбом 3.	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию в текстовой форме	5

вочно 310406 кв.м. из состава земель сельскохозяйственного назначения в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения необходимо соответствие функционального назначения объекта недвижимости функциональной зоне Генерального плана поселения.

На проектируемой территории предполагается установление проектной функциональной зоны «Размещение производственных объектов».

Территория расположена на землях сельскохозяйственного назначения, в состав особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий Томской области данная территория не входит. Для дальнейшего использования территории в испрашиваемых целях необходимо изменение категории земель – в земли промышленности, транспорта, связи....и иного специального назначения. В соответствии с п.25 Градостроительного кодекса проект должен быть согласован с Администрацией Томской области в связи с тем, что предусматривается изменение категории земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

3. Содержание предложений по территориальному планированию

В целях обеспечения устойчивого развития территории для размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины необходимо внесение изменения в Генеральный план муниципального образования «Воронинское сельское поселение», а именно:

- изменить функциональную зону в границах с кадастровыми номерами 70:14:0300083:891, 70:14:0300083:892, 70:14:0300083:1321, 70:14:0300083:1322, 70:14:0300083:462 и 70:14:0300083:521, по адресу: Томская область, р-н Томский суммарной площадью ориентировочно 310406 кв.м. с зоны «Сельскохозяйственные угодья» на функциональную зону «Размещение производственных объектов».

Все выше описанные изменения касаются графической части утверждаемых материалов Генерального плана муниципального образования «Воронинское сельское поселение».

В текстовую часть Положения о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Воронинское сельское поселение» внесения изменений не предлагается.

Ввиду размещения объекта на территории на которую регламенты не установлены внесение изменений в Правила землепользования и застройки Воронинское сельское поселения изменений не обязательно, но принимая во внимание особенность документации территориального планирования в Воронинском СП в части дублирования функциональных зон Генерального плана в территориальное зонирование Правил землепользования и застройки также предлагается внесение изменений. Комплект материалов изменения карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Воронинское сельское поселение» прилагается отдельно.

4. Оценка возможного воздействия на окружающую среду и человека

В соответствии с представленным проектом проектируемая территория предназначена для размещения промышленного предприятия с целью разработки карьера по добыче глины. Согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" для предприятий IV класса - промышленные объекты (карьеры) по добыче мрамора, песка, глины с отгрузкой сырья транспортной лентой нормативная санитарно-защитная зона составляет 100 м.

В габаритах зоны с особыми условиями использования территории проектируемого объекта отсутствует хозяйственная деятельность.

Проектные изменения функционального зонирования территории Воронинского сельского поселения (при соблюдении нормативных требований при дальнейшей планировке и застройке территории) не приведут к превышению допустимого уровня воздействия на

					Альбом 3.	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию в текстовой форме	6

окружающую среду, в том числе на воздушную атмосферу, на почвы, на водный фонд, на особо охраняемые объекты и территории, на лесной фонд.

Графические материалы прилагаются.

					Альбом 3. Материалы по обоснованию в текстовой форме	Лист
						7
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		