

ЗЕМЛЯ И ПРАВО

ООО «Перспектива ПРО»,

634021, г. Томск, пр. Фрунзе, 109 тел. 8(3822) 22-05-37

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

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Томск
2023 г.**

ЗЕМЛЯ И ПРАВО

ООО «Перспектива ПРО»,

634021, г. Томск, пр. Фрунзе, 109 тел. 8(3822) 22-05-37

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

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор ООО «Перспектива ПРО» _____ / С. В. Проскоков /

Кадастровый инженер _____ / В. А. Асеев /

**Томск
2023 г.**

ИНН 7017482468 КПП 701701001, индекс 634021, г. Томск, пр. Фрунзе, 109, оф.205
Р/сч. 40702810264000016346 ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8616 ПАО СБЕРБАНК БИК 046902606
К/сч. 30101810800000000606 телефон: 8 (3822) 22-90-60

ОГЛАВЛЕНИЕ

Состав проекта	4
1 Введение	5
2 Общие сведения о территории	7
3 Обоснование предложений по территориальному планированию	8
4 Содержание предложений по территориальному планированию	16
5 Оценка возможного воздействия на окружающую среду и на человека	17

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Гриф	Масштаб
	ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЗАРЕЧНОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ		
1	Материалы по обоснованию . Пояснительная записка. - Пояснительная записка	НС	-
2	Материалы по обоснованию. Графические материалы - Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение». Материалы по обоснованию. (территории, требующие изменений). Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. - Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение». Материалы по обоснованию. (территории, требующие изменений). Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функционального зонирования поселения. - Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение». Материалы по обоснованию. (фрагмент изменений в Генеральный план)	НС	б/м
3	Утверждаемая часть. Графические материалы - Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение». Утверждаемая часть. Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функционального зонирования поселения. - Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение». Утверждаемая часть. Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функционального зонирования поселения. (Фрагмент)	НС	б/м
4	Диск CD – Материалы по обоснованию, Положение о территориальном планировании (графические и текстовые материалы).	НС	–

1. ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области подготовлен Открытым акционерным обществом «Российский научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» (ОАО «РосНИПИУрбанистики» г. Санкт-Петербург) и утвержден решением Совета Заречного сельского поселения от 30.12.2013 № 45. В настоящее время используется в редакции решения Думы Томского района от 06.07.2021 № 72. Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» реализуется в границах, установленных 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».

Настоящий проект изменений в Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен Обществом с ограниченной ответственностью «Перспектива ПРО» в части изменения функционального зонирования территории в населенных пунктах деревня Тахтамышево, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100039:411 и 70:14:0100039:417, и деревня Черная Речка в границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0100039:676 на основании договора с собственниками земельных участков.

Положение о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Заречное сельское поселение» остается без изменения, в текстовую часть изменений не предполагается.

В предлагаемом проекте Генерального плана учтены утвержденные ранее изменения в исходный Генеральный план на основании решений Совета Заречного сельского поселения от: 30.10.2014 № 60, 27.02.2015 № 68, 31.03.2015 № 73, 29.05.2015 № 79, 29.02.2016 № 98, 26.12.2016 № 145, 21.07.2017 № 164, 31.10.2017 №8, 26.07.2018 № 44, 05.02.2018 №20, 22.11.2018 № 61, 26.02.2019 № 80 , 17.12.2019 №117, 26.02.2020 №126, решения Думы Томского района от 06.07.2021 № 72, решения Думы Томского района от 29.09.2022 № 138, решения Думы Томского района от 24.11.2022 № 151.

Подготовка изменений в Генеральный план поселения произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Закона Томской области от 11.01.2007 №9-ОЗ «О составе и порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Томской области, о согласовании схемы территориального планирования Российской Федерации»;
- Свода правил «СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция» СНиП 2.07.01-89*;
- Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных Приказом Минрегиона Российской Федерации от 26.05.2011 № 244;

-Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7.12.2016 № 793»

Проект разрабатывается с учетом федеральных, региональных и местных интересов на территории поселения в соответствии с утвержденными стратегиями и программами социально-экономического развития, включая отраслевые программные документы различных уровней, а также документы территориального планирования:

-Стратегия социально-экономического развития Томской области до 2030 года (Постановление законодательной Думы Томской области от 26.03.2015 № 2580);

-Постановление Администрации Томской области от 27.09.2019 № 358а «Об утверждении государственной программы "Комплексное развитие сельских территорий Томской области» вместе с Подпрограммой «Создание условий комплексного развития сельских территорий»;

- Постановление Администрации Томской области от 26 сентября 2019 года № 340а «Об утверждении государственной программы "Развитие транспортной инфраструктуры в Томской области";

-Схема территориального планирования Томской области;

-Схема территориального планирования Томского района;

-Стратегия социально-экономического развития муниципального образования «Томский район» до 2025 года (Решение Думы Томского района от 24.12.2015 №27); и другие.

Базовое обоснование выбранных вариантов размещения объектов всех уровней принадлежности, оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения на комплексное развитие территорий; перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения содержится в материалах по разработке утвержденного в 2013 году Генерального плана Заречного сельского поселения. Расчетный срок обоснования до 2035 года. (Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера) подробно описаны в Обосновании,

выполненном ОАО «РосНИПИУрбанистики». На карте планируемого размещения объектов графически обозначены зоны затопления расчетным паводком 1% обеспеченности.

Срок действия проектных решений ОАО «РосНИПИУрбанистики» до 2035 года. (zar.tomsk.ru, Градостроительство, Генеральный план поселения, Генеральный план МО Заречное сельское поселение, 02-1_Заречное_СП_Обоснование_нс.pdf)

Проектные решения генерального плана Заречного сельского поселения выполнены на картографических материалах масштаба 1:25000, 1:10000.

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

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

Муниципальное образование «Заречное 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», административно входит в состав Томского района Томской области, расположенного на юго-востоке Томской области.

Общая площадь территории поселения составляет 28,1 тыс. га (2,8% от площади района) численность населения – 7,0 тыс. чел. на 01.01.2012 (10,2%).

Расположено поселение на юго-западе Томского района, на левом берегу реки Томь.

Заречное сельское поселение граничит: на севере и северо-западе с Зоркальцевским, на юге и юго-западе – с Калтайским, на востоке – со Спасским сельскими поселениями Томского района, на северо-востоке – с муниципальным образованием «Город Томск».

В Заречное сельское поселение входит 6 сельских населенных пунктов: с.Кафтанчиково, д.Кисловка, д.Черная Речка, с.Тахтамышево, д.Барабинка, д.Головина. Административный центр поселения – с.Кафтанчиково. По численности населения и социально-экономическому потенциалу в поселении особенно выделяется д. Кисловка.

Заречное сельское поселение обладает выгодным экономико-географическим положением благодаря своему расположению в непосредственной близости от областного центра, в зоне Томской агломерации. Расстояние от с. Кафтанчиково до г. Томска порядка 10 км.

С областным центром поселение связывает автодорога Федерального значения М53 (в соответствии с новой классификацией Р-255 «Сибирь»).

Одно из основных направлений развития территории Заречного сельского поселения – развитие производственно-строительного комплекса, жилищного и дачного строительства. На территории поселения быстрыми темпами развивается инфраструктура материально-технического обеспечения строительными

материалами, строительными инструментами, хозяйственными товарами, товарами ландшафтного дизайна и тому подобное.

Вносимые в материалы генпланирования изменения исправят ранее допущенные ошибки в разработке генерального плана и упорядочат графические материалы градостроительного зонирования, что позволит развиваться поселению в области обеспечения населения необходимыми туристическими услугами и товарами первой необходимости (строительными, хозяйственными, ландшафтного дизайна) непосредственно на территории населенного пункта д. Тахтамышево. и д. Черная Речка.

Развитие данной сферы является одним из факторов улучшения качества жизни населения в поселении, а также способствует решению социальных проблем местного значения, обеспечивая в том числе создание дополнительных рабочих мест.

3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Настоящим проектом изменений в Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) произведены изменения в части изменения функционального зонирования территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100039:411 и 70:14:0100039:417.

Необходимость внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области в части уточнения функциональной зоны рекреационного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100039:411, 70:14:0100039:417 обусловлена упорядочением графических материалов градостроительного зонирования и приведением материалов Генерального плана в соответствие с условиями использования территории, с учетом потребностей населения и необходимостью развития и улучшения инфраструктуры поселения.

Участки проектирования с кадастровыми номерами 70:14:0100039:411, 70:14:0100039:417 расположены в границах населенного пункта д. Тахтамышево. (Рис1).



Рис.1 Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте

Рассматриваемая территория расположена в центральной части Заречного поселения, на территории населенного пункта д. Тахтамышево в северо-западной ее части, которая предназначена для обустройства мест для отдыха местного и приезжающего населения, проведения культурно-спортивных мероприятий, пикников, обустройства палаточных городков, баз отдыха, домов отдыха. Основу территории составляют природные ландшафты.

Земельный участок с кадастровым номером 70:14:0100039:411, зарегистрирован на кадастровом учете с 2012 года, расположен по адресу: Томская область, Томский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.

Площадь участка 16 223 кв. м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование зарегистрированного земельного участка, согласно открытому информационному источнику - Публичной кадастровой карты Росреестра – для сельскохозяйственного использования.

Земельный участок с кадастровым номером 70:14:0100039:417, зарегистрирован на кадастровом учете с 2012 года, расположен по адресу: Томская область, Томский район, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.

Площадь участка 16 223 кв. м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование зарегистрированного земельного участка, согласно открытому информационному источнику - Публичной кадастровой карты Росреестра – для сельскохозяйственного использования.

Согласно сведениям ЕГРН земельные участки с кадастровыми номерами 70:14:0100039:411, 70:14:0100039:417 частично попадают в границы охранных зон инженерных коммуникаций: охранный зона "ВЛ-10 кВ КФ-1 «Кафтанчиково-Головино», охранный зона ВОЛС "Юрга - Томск".

Планируемое собственниками земельных участков использование данной территории для размещения рекреационно-туристического объекта: кемпинга и дома отдыха, с целью предоставления размещенных в них жилых помещений для временного проживания, и комплексом благоустройства территории не противоречит установленному порядку использования части проектируемой территории в границах существующих охранных зон инженерных коммуникаций.

Кроме этого, собственниками земельных участков, в целях повышения безопасности при осуществлении планируемой деятельности выражено намерение произвести замену существующего провода ВЛ-10 кВ КФ-1 «Кафтанчиково-Головино» на провод СИП с двойным креплением при условии согласования данного намерения с владельцем ВЛ-10 кВ КФ-1 «Кафтанчиково-Головино» и энергоснабжающей организацией.

Подъезд к участкам уже организован и располагается непосредственно на участках. Согласно схеме улично-дорожной сети д. Тахтамышево доступ к обоим земельным участкам обеспечивается от ул. Заречная, посредством существующей

автомобильной дороги, которая проходит вдоль границ обоих земельных участков (Рис. 2).

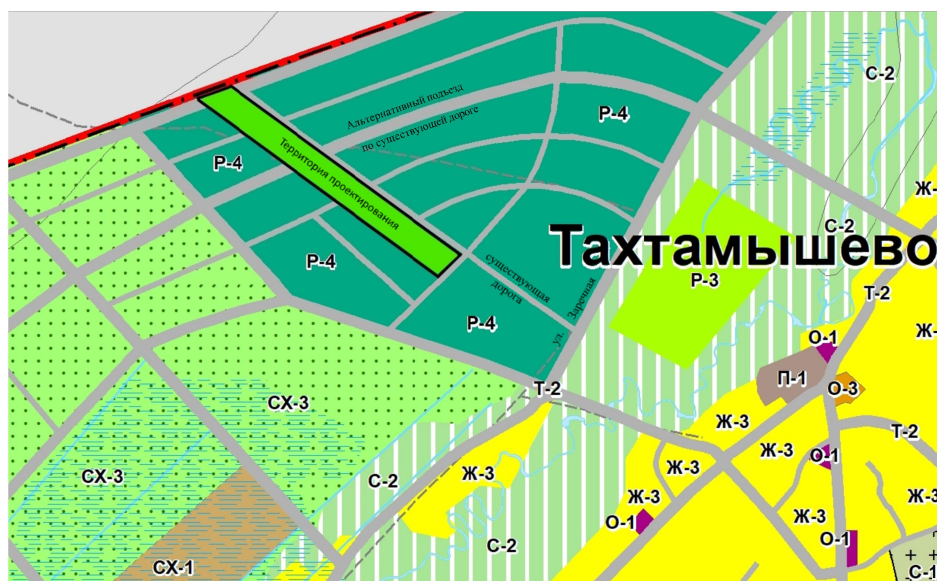


Рис.2 Схема обеспечения проезда к земельным участкам

Помимо указанного подъезда к территории проектирования имеется альтернативный подъезд от улицы Заречной с. Тахтамышево, который проходит по существующей окружной дороге.

В настоящее время на территорию обоих участков распространена рекреационная функциональная зона, предназначенная для размещения лесопарков с элементами транспортной инфраструктуры местного значения, которая не учитывает сложившегося порядка использования территории (Рис.3).

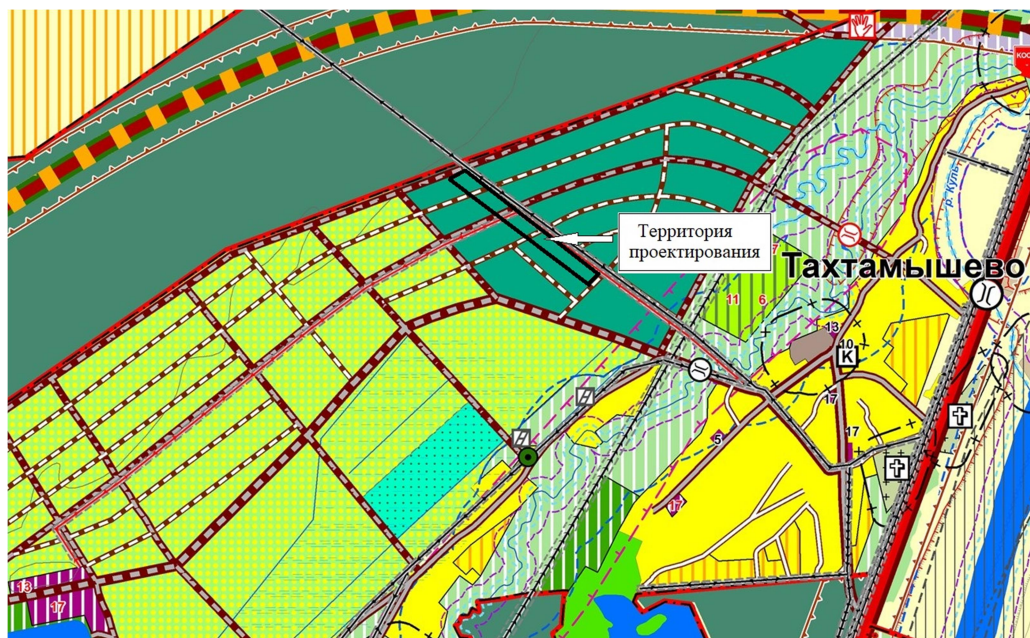


Рис.3 Расположение земельного участка на Карте функционального зонирования Заречного сельского поселения

Одним из важных направлений социально-экономического развития Томской области и Томского района является образование и развитие туристско-рекреационных зон с высоким уровнем оказания сервисных услуг на территориях

с соответствующими природно-климатическими условиями. Создание таких зон способствует развитию внутреннего туризма, а также формирует благоприятные условия для жизни, работы, семейного отдыха и воспитания детей, что также способствует развитию территорий.

В настоящее время собственниками земельных участков озвучено намерение использовать данную территорию для размещения рекреационно-туристического объекта: кемпинга и дома отдыха, с целью предоставления размещенных в них жилых помещений для временного проживания, и комплексом благоустройства территории.

Необходимость создания данного рекреационно-туристического объекта также обусловлена высокой востребованностью у населения подобных объектов для семейного отдыха и высокой инвестиционной привлекательностью рекреационно-туристических зон.

Участки располагаются в удобном месте, где возможно создание рекреационно-туристического объекта, соответствующего вышеуказанным целям и задачам, которая будет способствовать социально-экономическому развитию территорий муниципального образования «Заречное сельское поселение» и Томского района в целом.

На данный момент территория является не благоустроенной частью природного ландшафта, сельскохозяйственная деятельность на территории не ведется, участок характеризуется спокойным рельефом с зелеными насаждениями.

Предлагается: Внести изменения в Генеральный план Муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов культурно-бытовой и социальной сферы местного значения. Карта функционального зонирования поселения: в границах земельных участков с кадастровыми номерами 70:14:0100039:411, 70:14:0100039:417 общей площадью 3,2446 Га, расположенных по адресу: Томская область, Томский район, земельные участки расположены в северо-восточной части кадастрового квартала, где изменить рекреационную функциональную зону, предназначенную для размещения лесопарков, на рекреационную функциональную зону, предназначенную для размещения объектов рекреации и туризма. А также в целях повышения рекреационно-туристической привлекательности рассматриваемой территории и создания благоприятной обстановки для семейного отдыха необходимо провести корректировку запланированных ранее элементов транспортной инфраструктуры местного значения в соответствии с Рис. 4.

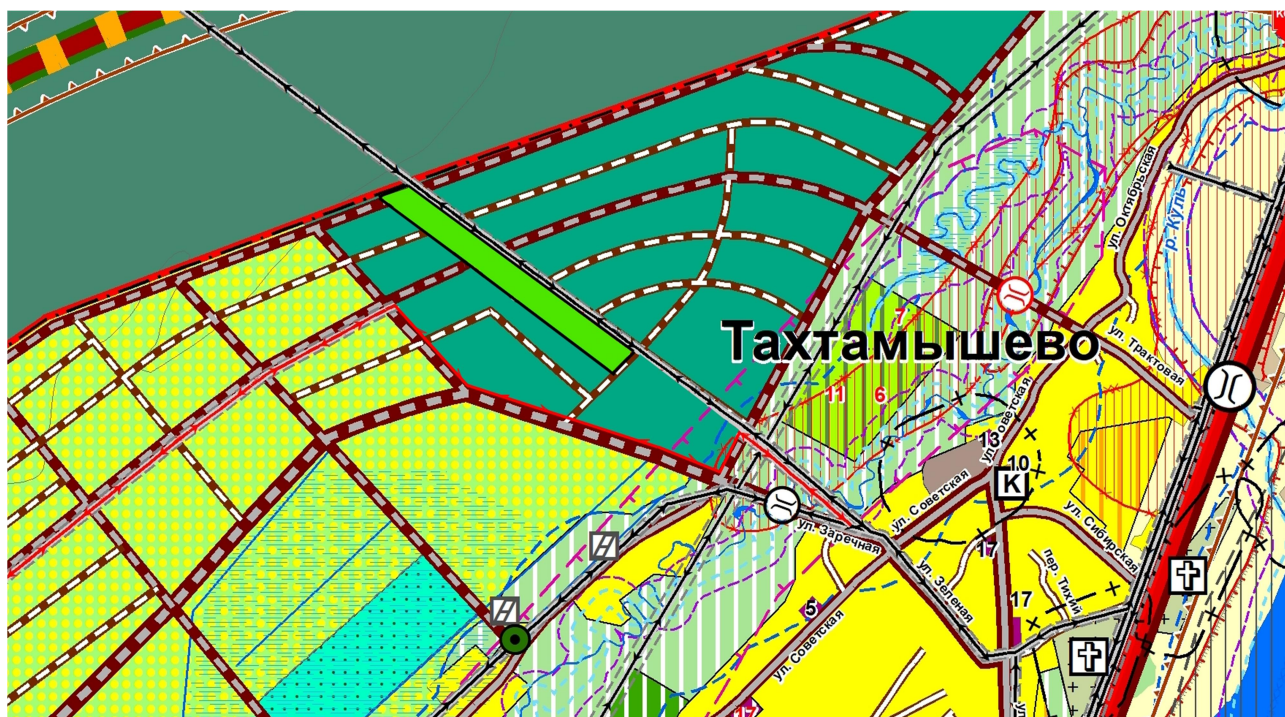


Рис.4 предлагаемые изменения в Карте функционального зонирования Заречного сельского поселения

Планируемое собственниками земельных участков использование данной территории для размещения рекреационно-туристического объекта: кемпинга и дома отдыха, с целью предоставления размещенных в них жилых помещений для временного проживания, и комплексом благоустройства территории не противоречит установленному порядку использования части проектируемой территории в границах существующих охранных зон инженерных коммуникаций.

Кроме этого, собственниками земельных участков, в целях повышения безопасности при осуществлении планируемой деятельности озвучено намерение произвести замену провода существующей ВЛ-10 кВ КФ-1 «Кафтанчиково-Головино» на провод СИП с двойным креплением при условии согласования данного намерения с владельцем ВЛ-10 кВ КФ-1 «Кафтанчиково-Головино» и энергоснабжающей организацией.

Настоящим проектом также произведены изменения в части изменения функционального зонирования территории в границах земельного участка с кадастровым номером 70:14:0100039:676.

Необходимость по внесению данных изменений в генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области в части изменения функциональной зоны обусловлена приведением материалов Генерального плана в соответствие с условиями использования территории с учетом потребностей населения и необходимостью развития и улучшения инфраструктуры поселения.

Участок проектирования с кадастровым номером 70:14:0100039:676 расположен в границах населенного пункта д. Черная Речка. (Рис. 5).



Рис.5 Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Рассматриваемая территория расположена в центральной части Заречного поселения, на территории населенного пункта д. Черная Речка в северной ее части. Участок располагается рядом с автомобильной дорогой М-53 (в соответствии с новой классификацией Р-255 «Сибирь»), подъезд к г. Томску, в д. Черная Речка. Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 70:14:0100039:676, частично попадает в границы охранных зон инженерных коммуникаций: Охранная зона «ВЛ-10кВ КИ-7 п/ст Кисловка-д. Кисловка», охранная зона «Двухцепная ВЛ-110 кВ (С-13/14) "от ПС 110 кВ Левобережная до ПС 110 кВ Кандинка», охранная зона газопровода высокого давления на теплицы ЗАО "Томь" от точки врезки на ПК24+73,5 (ПКО) до отключающего устройства ду 150 включительно на ПК10+88 перед ГРП, зона с особыми условиями использования территории "Определение затопливаемых территорий при прохождении половодий и паводков на р. Томь и р. Черная в населенных пунктах (п. Черная речка) Томского района Томской области", а также в санитарно-защитную зону сельского кладбища д. Черная Речка.

Согласно письму Администрации Заречного сельского поселения от 14.12.2022 № 2196 санитарно-защитная зона сельского кладбища д. Черная Речка составляет 50 м и нанесена на карту № 5 (Карта ограничений) Генерального плана МО «Заречного сельского поселения».

Собственниками также учитывается, что вблизи участка с кадастровым номером 70:14:0300039:676 проходят линии электро передач ВЛ 110 кВ С-14 «Левобережная-Кандинка» и ВЛ 10 кВ КИ-7 «Кисловка-Черная Речка». В

соответствии с подпунктом а) Приложения к Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160: охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии: при напряжении 110 кВ - расстояние 20 м, при напряжении 10 кВ - 10 м.

Планируемое собственником земельного участка использование проектируемой территории для создания торгового объекта, на базе которого будет осуществляться комплексное предоставление услуг населению: реализация социально-значимой продукции (семян, саженцев древесно-кустарниковой растительности, рассадных материалов кустов и растений, цветочной и огородной рассады, хозяйственно-бытовым инвентарем, используемого в садово-дачном и сельском хозяйстве и др). и комплекса благоустройства территории не противоречит установленному порядку использования части проектируемой территории в границах существующих охранных зон инженерных коммуникаций. А указанные выше нормативы охранных зон в обязательном порядке будут приняты во внимание собственником участка при его застройке, а также будут отражены в Схеме планировочной организации земельного участка и Градостроительном плане земельного участка.

Кроме этого, в целях минимизации отрицательного влияния вероятного подтопления проектируемой территории, планируется выполнить комплекс мероприятий по инженерной защите данной территории от подтопления, включая искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок с аккумуляцией, регулированием и отводом поверхностных вод с территории вероятностного временного подтопления.

Подъезд к участку от автодороги уже организован и располагается непосредственно на участке. По участку проходит автомобильная дорога местного значения, обеспечивающая доступ к соседним земельным участкам и к сельскому кладбищу д. Черная Речка. Наличие данной автомобильной дороги не препятствует установлению функциональной зоны: «многофункциональной общественно-деловой застройки». Вопрос об использовании проезда (прохода) по территории земельного участка в целях обеспечения доступа к соседним земельным участкам и к сельскому кладбищу д. Черная Речка, возможно без изменения площади и конфигурации земельного участка, путем установления соответствующего сервитута.

Дорожное движение в районе расположения земельного участка 70:14:0100039:676 организовано с учетом съезда к участку, согласно схеме разработанной ООО "Индор-Кузбасс» и утвержденной ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Сибирь» Федерального дорожного агентства».

Согласно письму ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Сибирь» Федерального дорожного агентства» от 27.04.2020 № 1068 не допускается размещения объектов капитального строительства на расстоянии не

менее 25 метров от крайних конструктивных элементов автомобильной дороги и без установки элементов создающих снегозадержания и затрудняющих водоотвод и (или) полностью запирающих отвод воды.

Существующее примыкание после капитального ремонта в 2019 г. позволяет его использовать для движения транспортных средств, в том числе и к земельному участку 70:14:0100039:676 без устройства других примыканий.

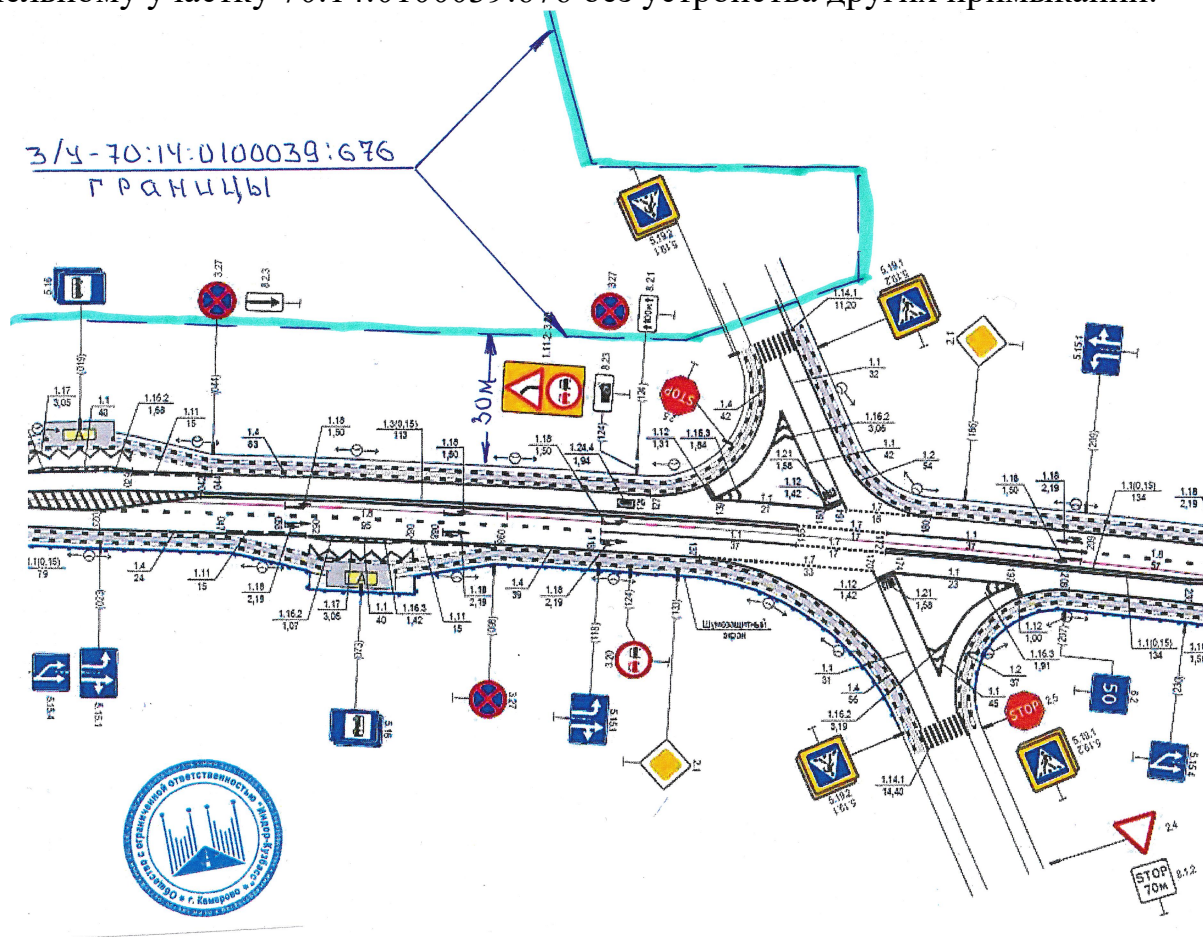


Рис.6 Схема организации дорожного движения в районе расположения земельного участка 70:14:0100039:676

Земельный участок с кадастровым номером 70:14:0100039:676 , зарегистрирован на кадастровом учете с 2012 года, расположен по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Заречное сельское поселение, д. Черная Речка, ул. Мельничная, 1а

Площадь участка 27 964 кв. м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование зарегистрированного земельного участка согласно открытого информационного источника - Публичной кадастровой карты Росреестра – для сельскохозяйственного использования. В настоящее время на территорию участка распространена функциональная зона, предназначенная для размещения производственных объектов (Рис.7).



Рис.7 Расположение земельного участка на Карте функционального зонирования Заречного сельского поселения

В настоящее время собственником земельного участка озвучено намерение использования территории для размещения инфраструктурного объекта – торговой точки с прилегающей организованной парковкой и комплексом благоустройства территории. Планируется создание торгового объекта, на базе которого будет осуществляться комплексное предоставление услуг населению:

- реализация социально-значимой продукции (семян, саженцев древесно-кустарниковой растительности, рассадных материалов кустов и растений, цветочной и огородной рассады, хозяйственно-бытовым инвентарем, используемого в садово-дачном и сельском хозяйстве и др).

- возможность в летний период (под крытым навесом) жителям деревни Черная речка и других близлежащих населенных пунктов продажу продукции огородно-дачных и личных подсобных хозяйств в режиме «сельской ярмарки».

Кроме размещения торгового объекта, планируется также организованная парковка и комплекс благоустройства территории.

Необходимость создания указанного инфраструктурного объекта вызвана объективной потребностью, имеющейся у населения деревни Черная речка, а также других населенных пунктов муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области.

В настоящее время на левом берегу Томи отсутствуют объекты, в которых жители могли бы получить вышеуказанные услуги (приобрести саженцы, семена и садово-огороднический инвентарь, реализовать собственную продукцию личных подсобных хозяйств) в связи с чем, они вынуждены выезжать за такими услугами в г. Томск, увеличивая нагрузку на коммунальный мост.

Планируемое собственником земельного участка использование данной территории для создания торгового объекта, на базе которого будет осуществляться комплексное предоставление услуг населению: реализация социально-значимой продукции (семян, саженцев древесно-кустарниковой растительности, рассадных материалов кустов и растений, цветочной и огородной рассады, хозяйственно-бытовым инвентарем, используемого в садово-дачном и сельском хозяйстве и др). и комплекса благоустройства территории не противоречит установленному порядку использования части проектируемой территории в границах существующих охранных зон инженерных коммуникаций.

Проходящую по участку автомобильную дорогу местного значения, обеспечивающую доступ к соседним земельным участкам и к сельскому кладбищу д. Черная Речка предлагается сохранить, так как наличие данной автомобильной дороги не препятствует установлению функциональной зоны: «многофункциональной общественно-деловой застройки». Использование данной дороги в целях обеспечения доступа к соседним земельным участкам и к сельскому кладбищу д. Черная Речка планируется в рамках установления соответствующего сервитута без изменения площади и конфигурации земельного участка.

Кроме этого, в целях минимизации отрицательного влияния вероятного подтопления проектируемой территории, планируется выполнить комплекс мероприятий по инженерной защите данной территории от подтопления, включая искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок с аккумуляцией, регулированием и отводом поверхностных вод с территории вероятностного временного подтопления.

4. СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

В целях обеспечения устойчивого развития территории, вовлечения не используемых земельных участков в хозяйственный оборот, развития инженерной, транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур Заречного сельского поселения, для приведения функционального зонирования Заречного сельского поселения в соответствие с фактически существующим и проектируемым положением, проектом предлагается:

- изменить функциональное зонирование территории под земельными участками с кадастровыми номерами 70:14:0100039:411, 70:14:0100039:417, общей площадью 3,2446 Га, расположенных по адресу: Томская область, Томский район, земельные участки расположены в северо-восточной части кадастрового квартала, установив вместо существующей функциональной зоны, предназначенной для размещения лесопарков с элементами транспортной инфраструктуры местного значения, рекреационную функциональную зону, предназначенную для размещения объектов рекреации и туризма, с целью упорядочения графических материалов градостроительного зонирования в границах этих земельных

участков;

- изменить функциональное зонирование территории под земельным участком с кадастровым номером 70:14:0100039:676, установив вместо проектируемой функциональной зоны «для размещения производственных объектов» элементами транспортной инфраструктуры местного значения функциональную общественно-деловую зону «многофункциональной общественно-деловой застройки».

Утвердить Графические материалы Генерального плана Муниципального образования «Заречное сельское поселение»:

- Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функционального зонирования поселения.

- Генеральный план муниципального образования «Заречное сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функционального зонирования поселения. (Фрагмент)

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

Графические материалы прилагаются отдельным разделом.

Графический материал градостроительного зонирования необходимо также упорядочить и привести в соответствие с материалами генерального плана.

5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА

Проектные частичные изменения функционального зонирования территории Заречное сельского поселения (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.

Директор ООО «Перспектива ПРО»

С. В. Проскоков

Ответственный исполнитель,
Кадастровый инженер

В. А. Асеев