

ООО «Геодезия и Картография»

ИНН 7017122352 КПП 701701001, индекс 634029, г. Томск, пр. Ленина, 110, офис 401

Р/сч. 40702810674810000074 Сибирский филиал ПАО РОСБАНК

г. Томск БИК 045003779 К/сч. 30101810000000000388

телефон: (3822) 52-68-16, факс (3822) 210-418

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Внесения изменений в Правила землепользования и застройки

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«МАЛИНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Томск – 2020 г.

Проект изменений в ПЗЗ МО «Малиновское сельское поселение»
Материалы по обоснованию

ООО «Геодезия и Картография»

ИНН 7017122352 КПП 701701001, индекс 634029, г. Томск, пр. Ленина, 110, офис 401

Р/сч. 40702810674810000074 Сибирский филиал ПАО РОСБАНК

г. Томск БИК 045003779 К/сч. 30101810000000000388

телефон: (3822) 52-68-16, факс (3822) 210-418

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Внесения изменений в Правила землепользования и застройки

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«МАЛИНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Директор ООО «Геодезия и Картография» _____ / А.Л. Макеева/

Главный инженер _____ / С.К. Казымбеков/

Томск – 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ВВЕДЕНИЕ

2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

3 ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

4 СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

5 ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА

3 ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Генеральный план МО «Малиновское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории. Материалы по обоснованию.

- Генеральный план МО «Малиновское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта планируемого размещения объектов культурно-бытовой и социальной сферы местного значения. Карта функционального зонирования

1. ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования муниципального образования «Малиновское сельское поселение» Томского района Томской области разработаны ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) и утверждены решением Совета Малиновского сельского поселения от 25.12.2013 № 49.

Настоящий проект изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Малиновское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлен ООО «Геодезия и Картография» в части дополнения основных видов разрешенного использования для зоны П-1 следующим видом: «сельскохозяйственное использование». Проект изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Малиновское сельское поселение» подготовлен в соответствии с положениями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540"Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

Историческая справка

20 октября 1963 года был образован Малиновский сельский Совет. В состав территории сельского Совета вошли: с. Малиновка (центр сельского Совета), п. Октябрьский, д. Москали, д. Малый Туганчик и поселки, расположенные по линии железной дороги Томск-Асино: 123 км и 129 км. Управленческие функции осуществлял исполнительный комитет сельского Совета.

15 января 1992 года полномочия исполнительного комитета Малиновского сельского Совета были прекращены и его правопреемником стал Глава администрации сельского Совета на основании Постановления № 32 от 15.01.1992.

26 марта 1992 года Малиновский сельский Совет был реорганизован в Малиновскую сельскую администрацию.

Малиновский сельский округ был образован 18 июня 1997 года в результате присоединения к Малиновской Александровской сельской администрации на основании Постановления Главы Томского района № 68 от 14.04.1997 года "О реформировании органов местного самоуправления на территории Томского района". Центр сельского округа – с. Малиновка.

В состав округа вошли населенные пункты: с. Малиновка, п. Молодежный, п. Заречный, д. Москали, д. Малый Туганчик, с. Александровское, д. Ольговка.

На территории округа функционируют учреждения образования, культуры, здравоохранения, отделения связи. Базовыми предприятиями являются ЗАО "Восточная

Инвестиционная Газовая компания", ООО "Птицефабрика "Томская", ООО "Туганская сельхозтехника", ООО "Малиновское ЖКХ". Кроме того, на территории округа находятся: Александровское лесничество, участок Светленского ДРСУ, отделение пожарной части, большое количество торговых точек, принадлежащих частным предпринимателям.

Законом Томской области № 241-ОЗ от 12.11.2004 образовано Малиновское сельское поселение, включающее в себя населенные пункты: с. Малиновка, д. Ольговка, с. Александровское, п. Заречный, д. Москали, п. Молодежный. Административный центр – с. Малиновка.

Социально-экономическая справка

Административным центром Малиновского сельского поселения является село Малиновка.

В муниципальное образование «Малиновское сельское поселение» входит шесть сельских населенных пунктов: село Малиновка, село Александровское, деревня Ольговка, поселок Молодежный, деревня Москали, поселок Заречный.

№ п/п	Наименование населенного пункта	Расстояние до Томска (км)	Расстояние до центра округа (км)	Всего хозяйств
1.	с. Александровское	50	12	338
2.	п. Заречный	36	5	173
3.	с. Малиновка	45	0	798
4.	п. Молодежный	35	2	616
5.	д. Москали	47	2	11
6.	д. Ольговка	62	22	5

Малиновское сельское поселение расположено в северо-восточной части Томского района Томской области. Территория Малиновского поселения составляет 380 км².

На севере поселение граничит с Итатским сельским поселением, на востоке - с Октябрьским сельским поселением, на юго-востоке - с Воронинским сельским поселением, на юге - с Копыловским сельским поселением.

Поселение расположено вблизи от автотрассы Томск - Итатка и железной дороги Томск - Асино.

Географическое положение Малиновского поселения можно охарактеризовать как выгодное с точки зрения круглогодичной транспортной доступности, а также близости к районному и областному центру - г. Томску. Такое географическое положение может способствовать развитию кооперативных и торгово-экономических связей, интенсификации экономической деятельности и межмуниципального сотрудничества.

Генеральный план муниципального образования «Малиновское 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».

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 документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Томской области, документами территориального планирования Томского района видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории 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 и целей их планируемого использования содержатся в материалах по обоснованию проекта генерального плана МО «Малиновское сельское поселение», выполненного ОАО «РосНИПИ Урбанистики» (г. Санкт-Петербург) в 2013 году (инв. № 5560).

3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Настоящим проектом изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Малиновское сельское поселение» Томского района Томской области произведены предполагаются изменения в части в части дополнения видов основных видов разрешенного использования для зоны П-1 следующим видом: «сельскохозяйственное использование». Данные дополнения обусловлены изменением вида разрешенного использования земельного участка **70:14:0300083:1578, общей площадью 911691 кв.м., по адресу: Томская область, Томский муниципальный район, муниципальное образование «Малиновское сельское поселение», окр. п. Заречный, 9/16; категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: для**

разработки карьера по добыче кирпичных суглинков на Еловском месторождении.

Заинтересованным лицом в проведении мероприятий по внесению изменений в Правила землепользования и застройки МО «Малиновское сельское поселение» является АО «Сибагро», в планы которого входит заключение договора аренды земельного участка и использовать его для целей растениеводства.

4. СОДЕРЖАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Подготовка проекта изменений в Генеральный план Малиновского сельского поселения осуществлена по предложению АО «Сибагро», в целях юридического оформления земельного участка на землях, расположенных в границах МО Малиновского сельского поселения.

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

Внесение изменений в графические материалы по изменению территориальных зон не предлагается

В текстовую часть Правил землепользования и застройки внесения изменений предполагается внесение в территориальную зону П-2.

Вносимые изменения выделены красным цветом.

Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I-II, IV-V, объектов с\х производства I-II, IV-V класса вредности (СЗЗ – 1000-500 м, 100-50 м) П-2

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код согласно Приказа № 540)	Описание основного вида разрешенного использования земельного участка
<i>Коммунальное обслуживание (3.1)</i>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для

	обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
Недропользование (6.1)	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории
Тяжелая промышленность (6.2)	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
Легкая промышленность (6.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
Фармацевтическая промышленность (6.3.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон
Пищевая промышленность (6.4)	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных

	изделий
Нефтехимическая промышленность (6.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
Строительная промышленность (6.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
Энергетика (6.7)	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Атомная энергетика (6.7.1)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Склады (6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением

	железнодорожных перевалочных складов
Обеспечение космической деятельности (6.10)	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности
Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
Сельскохозяйственное использование (1.0)	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 1.1 - 1.20</u> , в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
Условно разрешенные виды использования	Описание условно разрешенного вида использования земельного участка
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
Обеспечение научной деятельности (3.9)	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира

Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Объекты гаражного назначения (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
Обслуживание автотранспорта (4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
Причалы для маломерных судов (5.4)	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

5. ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЧЕЛОВЕКА

Проектные изменения внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Малиновское сельское поселение» в части дополнения основных видов разрешенного использования (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.

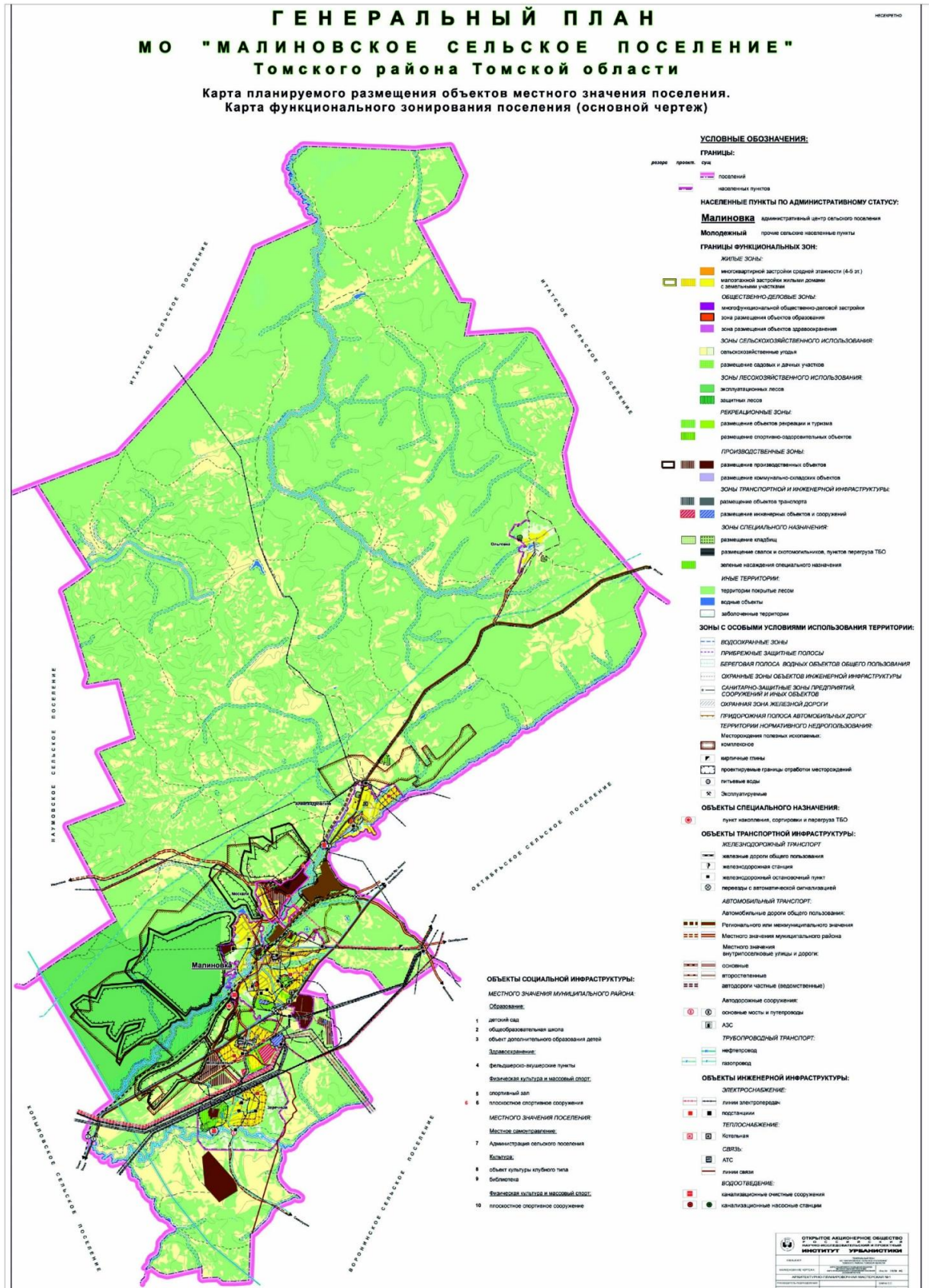
Директор ООО «Геодезия и Картография»

А.Л. Макеева

Ответственный исполнитель,

Инженер

С.К. Казымбеков



Проект изменений в ПЗЗ МО «Малиновское сельское поселение»
Материалы по обоснованию