



**Общество с ограниченной ответственностью  
«СибПроектНИИ»**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ТЕГУЛЬДЕТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»  
ТЕГУЛЬДЕТСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ  
Материалы по обоснованию**

**Генеральный директор  
Заместитель генерального  
директора  
Инженер**

**Пономаренко М.В.  
  
Афанасьева О.И.  
Соболев Н.В.**

**Новосибирск  
2023 г.**

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

- 1. ВВЕДЕНИЕ**
- 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ**
- 3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ**
- 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования «Тегульдетское сельское поселение» Тегульдетского района Томской области, утвержденный решением Совета Тегульдетского сельского поселения от, выполнен ООО «НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР ИНЖЕНЕРНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ».

Настоящий проект изменений в Генеральный план муниципального образования «Тегульдетское сельское поселение» Тегульдетского района Томской области подготовлен ООО «СибПроектНИИ» на основании муниципального контракта от 19.06.2023 № 63.

Целью внесения изменений в Генеральный план Тегульдетского сельского поселения (далее – Генеральный план поселения) является согласование взаимных интересов в области градостроительной деятельности органов государственной власти Томской области, органов местного самоуправления Тегульдетского муниципального района и органов местного самоуправления поселения.

Изменения в Генеральный план муниципального образования «Тегульдетское сельское поселение» вносятся в отношении функционального зонирования территории населенных пунктов сельского поселения с целью приведения их в соответствие с фактическим использованием территории.

Изменения вносятся в отношении границы населенного пункта с. Тегульдет, д. Куяновская Гарь, п. Четь-Конторка с целью исключения пересечений границы населенного пункта с земельными участками, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Закона Томской области от 11.01.2007 № 9-ОЗ «О составе и порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Томской области»;
- Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона России 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 от 9 января 2018 г. № 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 декабря 2016 г. № 793"

## **2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ**

Муниципальное образование Тегульдетское сельское поселение расположено в центральной части Тегульдетского района, относящемуся к группе восточных районов Томской области, расположенных на правобережье Оби. Территория Тегульдетского сельского поселения граничит с Красноярским краем (на севере и юго-востоке), с Кемеровской областью (на юге), Зырянским районом Томской области (на юго-западе) и с остальными тремя сельскими поселениями Тегульдетского района – с Белоярским на востоке и с Черноярским и Берегаевским на западе.

Транспортная доступность Тегульдетского района с областным центром и соседними районами обеспечивается по автомобильной дороге областного значения Томск-Большедорохово-Зырянское-Тегульдет.

Административным центром Тегульдетского сельского поселения является село Тегульдет, которое одновременно является и административным центром Тегульдетского муниципального района. Расстояние от села Тегульдет до областного центра 245 километров. Общая площадь территории Тегульдетского сельского поселения в административных границах составляет 4700 кв. км, население – 4408 чел. (на 01.10.2021). В состав Тегульдетского сельского поселения входят следующие населенные пункты:

- с. Тегульдет;
- п. Центрополигон;
- д. Куяновская Гарь;
- д. Байгалы;
- п. Четь-Конторка;
- п. Покровский Яр.

Территория сельского поселения приравнена к районам крайнего севера и расположена в среднем течении реки Чулым, протекающий в центральной части сельского поселения, остальные реки являются ее притоками разного порядка.

Размещение Тегульдетского сельского поселения вне зон влияния крупных городов и рынков сбыта Томской области является основным недостатком географического положения.

## **3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ**

### **4.**

Населенные пункты Тегульдетского сельского поселения, утверждены Законом Томской области «Об административно-территориальном устройстве Томской области».

Проект изменений в Генеральный план муниципального образования «Тегульдетское сельское поселение» подготовлен по предложению Администрации Тегульдетского сельского поселения. В рамках внесения изменений скорректированы границы населенных пунктов с. Тегульдет, д. Куяновская Гарь, п. Четь-Конторка с целью исключения пересечения

существующих границ населенных пунктов с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН. В границу населенного пункта с. Тегульдет включаются земельные участки с кадастровыми номерами: 70:13:0100016:337, 70:13:0100016:344, 70:13:0100016:327, 70:13:0101002:56, 70:13:0100016:123, 70:13:0100016:326, 70:13:0100016:359, 70:13:0100016:415, 70:13:0100016:62, 70:13:0100016:614. Из границ населенного пункта с. Тегульдет исключается земельный участок с кадастровым номером 70:13:0000000:97. Границы населенных пунктов Тегульдетского сельского поселения п. Центрополигон, д. Куяновская Гарь, д. Байгалы, п. Четь-Конторка, п. Покровский Яр внесены в сведения Единого государственного реестра недвижимости с реестровыми номерами: 70:13-4.4, 70:13-4.1, 70:13-4.7, 70:13-4.3, 70:13-4.10.

Изменения вносятся так же в отношении функционального зонирования территории населенных пунктов сельского поселения с целью приведения их в соответствие с фактическим использованием территории.

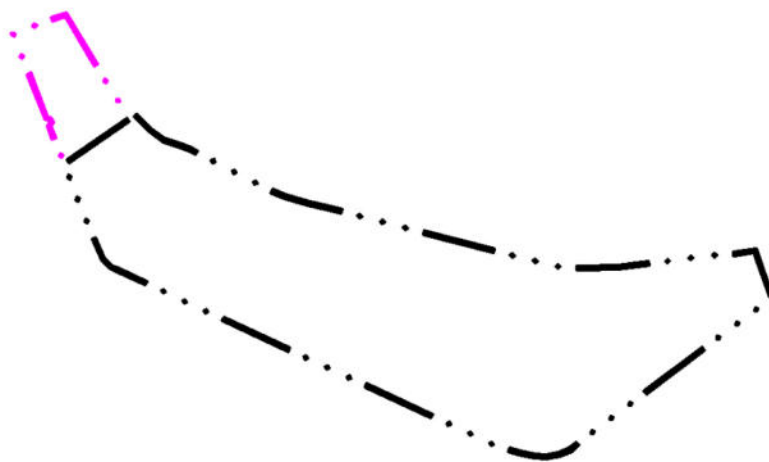
В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации статьи 23 пункта 3, генеральный план должен содержать как минимум три карты, а именно: карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа, карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа и карту функциональных зон поселения или городского округа.

Графические материалы в новой редакции прилагаются согласно составу проектных материалов, приведенному выше.

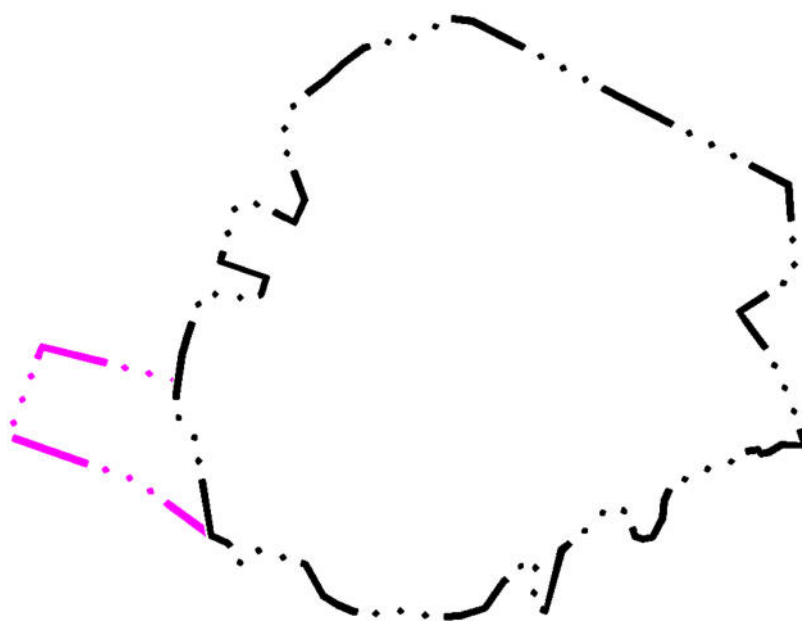
***Рис. 1. Предложение по изменению границ населенного пункта Белоярского сельского поселения с. Тегульдет***



*Рис. 2. Предложение по изменению границ населенного пункта Белоярского сельского поселения д. Куяновская Гарь*



*Рис. 3. Предложение по изменению границ населенного пункта Белоярского сельского поселения п. Четь-Конторка*



Перечень документов, в которые вносятся изменений:

## 5. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Общая площадь земель Тегульдетского сельского поселения составляет 470041 га. Структура земельного фонда поселения характеризуется высоким удельным весом земель лесного фонда – около 93 %. Земли населенных пунктов составляют 0,2 % территории поселения. На перспективу площадь Тегульдетского сельского поселения не изменится.

Баланс территории Тегульдетского сельского поселения составлен в результате обмера чертежа и дает общее ориентировочное представление об изменении использования земель в результате проектных предложений генерального плана по очередям строительства.

Сводные данные об изменении использования земель Белоярского сельского поселения на перспективу приведены в таблице 2.1.8.1.

Таблица 2.8.1.1 – Баланс территории Тегульдетского сельского поселения(в границах проектирования)

№ п/п	Наименование территории	Исходный год (2023 г.)		Расчетный срок (2032 г.)	
		га	%	га	%
1	2	3	4	5	6
1	<b>Селитебные территории</b>	1102	100,00		100,00
1.1	Жилая застройка	553,9			2%
1.2	Общественно-деловая застройка	38,42			
1.3	Зона рекреационного назначения	324,21			1%
1.4	Инженерная инфраструктура	8,11			1%
1.5	Транспортная инфраструктура	46,7			1%
1.6	Производственная зона	130,45			1%
2	<b>Внеселитебные территории</b>		100,00		100,00
2.1	Территории промышленных предприятий, сельскохозяйственной и коммунально-складской застройки	-	-	-	-
2.2	Земли сельскохозяйственного использования	2359,85			
2.3	Территории инженерной и транспортной инфраструктуры	216,7			
2.4	Территории складирования и захоронения отходов	5,73			
2.5	Территории природного ландшафта	-	-	-	-
2.6	Зона кладбищ	21,7			2%
3	<b>Категории земель</b>				
3.1	Земли населенных пунктов	1121,75			
3.2	Земли сельскохозяйственного назначения	2359,85			
3.3	Земли лесного фонда	6358,94			

3.4	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения	-	-	-	-
3.5	Земли водного фонда	1532,8			
3.6	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-	-
3.7	Земли запаса	-	-	-	-
4	<b>Территория в границах сельского поселения</b>	470041		470041	

**5. Перечень земельных участков, которые включаются (исключаются) в границы населенных пунктов сельского поселения**

Перечень земельных участков, включаемых (исключаемых) в проектируемые границы населенных пунктов Тегульдетского сельского поселения представлен в таблице 2.1.9.1.

К концу расчетного срока территория населенных пунктов Тегульдетского сельского поселения увеличится, поскольку в связи с ростом численности населения и нехваткой земли в границах населенных пунктов предусматривается строительство новой индивидуальной жилой застройки на новых территориях, прилегающих к существующим границам населенных пунктов.

Таблица 2.1.9.1 – Перечень земельных участков, включаемых (исключаемые) в проектируемые границы населенных пунктов Тегульдетского сельского поселения

Номер кадастрового квартала	Площадь, (га) и местоположение	Категория земель	Вид планируемого использования
1	2	3	4
<b>Включаемые в границы населенных пунктов</b>			
<b>70:13:0100016:337</b>			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет (0,14 га)	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
<b>70:13:0100016:344</b>			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(0,51 га)	Земли населённых пунктов	Для размещения пилорамы и складирования лесопроизводства
<b>70:13:0100016:327</b>			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(1,0 га)	Земли населённых пунктов	Строительная промышленность
<b>70:13:0101002:56</b>			



часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(0,4 га)	Земли населённых пунктов	Эксплуатация нежилого здания (гаража)
70:13:0100016:123			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(0,18 га)	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации и обслуживания нежилого здания
70:13:0100016:326			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(1,22 га)	Земли населённых пунктов	Под автодром
70:13:0100016:359			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(0,5 га)	Земли населённых пунктов	Для размещения пилорамы и складирования лесопроизводства
70:13:0100016:415			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(1,61 га)	Земли населённых пунктов	Для размещения производственной базы
70:13:0100016:62			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(0,8 га)	Земли населённых пунктов	Для эксплуатации нежилых зданий
70:13:0100016:462			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(0,14 га)	Земли населённых пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
Исключаемые из границ населенных пунктов			
70:13:0000000:97			
часть территории кадастрового квартала	с.Тегульдет(147,86 га)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	обслуживание и эксплуатация автомобильных дорог

## 6. Основные технико-экономические показатели проекта

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние (на 2023 г.)	Расчетный срок (2032 г.)
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Общая площадь Белоярского сельского поселения	га	470041	470041
	Площадь селитебной территории, в том числе:	га	59,10	107,42
	- Жилая застройка	га	56,85	75,02
	- Общественно-деловая застройка	га	29,03	42,21
	- Зона рекреационного назначения	га	27,82	32,81
	- малоэтажная многоквартирная жилая застройка без приквартирных участков	га	-	-
	- малоэтажная многоквартирная жилая застройка с приквартирными участками	га	-	-
	- объектов социального и культурно- бытового обслуживания	га	2,25	3,72
	- зеленых насаждений общего пользования	га	-	2,44
	- зеленых насаждений специального назначения	га	-	-
	- улично-дорожной сети	га	-	26,24
1.2	Площадь внеселитебной территории, в том числе:	га	117,95	71,07
	- производственные территории	га	1,60	0,95
	- территории транспортной инфраструктуры	га	-	-
	- территории сельскохозяйственного использования	га	69,49	42,78
	- территории лесов и кустарников	га	24,74	22,91
	- территории специального назначения	га	-	-
	- площадь, занятая под водой	га	-	-
	- прочие территории	га	22,12	1,36
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел.	4408	5000
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>	тыс. кв.м	88,3	77,8

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок (2032 г.)
1	2	3	4	5
3.1	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв.м	93,9	77,8
3.2	Новое жилищное строительство – всего, в том числе:	кв.м	-	72,2
	- индивидуальная жилая застройка			
	- малоэтажная многоквартирная жилая застройка		-	-
3.3	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м общей площади на 1 жителя	19,6	30
4	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	<b>Объекты образования</b>			
4.1.1	Детские дошкольные учреждения	ед	1	3
4.1.2	Общеобразовательные школы	ед	1	1
4.1.3	Среднеспециальные образовательные учреждения	ед	-	-
4.2	<b>Объекты и учреждения культуры и искусства</b>			
4.2.1	Библиотеки	тыс.ед. хран.	-	-
4.2.2	Дом культуры, клуб	мест	1	1
4.2.3	Часовня	ед	1	1
4.3	<b>Учреждения здравоохранения</b>			
4.3.1	Амбулатория	ед	1	1
4.3.2	Аптеки	ед	2	2
4.3.3	ФАП	ед	1	2
4.3.4	Объекты здравоохранения	ед	2	3
4.4	<b>Физкультурно-спортивные объекты и сооружения</b>			
4.4.1	Стадион, спортивные площадки	ед	1	-
4.4.2	Спортивный зал общего пользования	ед	2	2
4.5	<b>Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>			
4.5.1	Магазины	объект	43	43
4.5.2	Рынки	объект	-	-
4.5.3	Предприятия общественного питания	посадоч. мест	48	48
4.5.4	Комплекс бытовых услуг	рабочих мест	15	20

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок (2032 г.)
1	2	3	4	5
4.6	<b>Предприятия коммунального обслуживания</b>			
4.6.1	Прачечные	кг белья в смену	-	-
4.6.2	Химчистки	кг вещей в смену	-	-
4.6.3	Бани	мест	-	-
4.7	<b>Учреждения жилищно-коммунального сектора</b>			
4.7.1	Гостиницы	мест	-	-
4.7.2	Бюро похоронного обслуживания	объект	2	2
4.7.3	Кладбища	га		
4.7.4	Пожарное депо	объект/ автомобиль	1	1
4.7.5	Почта	объект	1	1
4.8	<b>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b>			
4.8.1	Отделения связи	объект	1	1
4.8.2	Отделения и филиалы банков	объект	1	1
4.8.3	Районные (городские, народные) суды	объект	2	2
4.8.4	Организации и учреждения управления	объект	2	2
5	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	-	-
5.2	Общая протяженность улично-дорожной сети	км		
5.3	Количество транспортных развязок в одном уровне	единиц	-	-
6	<b>Инженерная инфраструктура и благоустройство территории</b>			
6.1	<b>Водоснабжение</b>			
6.1.1	Водопотребление - всего	тыс. куб.м/сут.	17,2	
	в том числе:	тыс. куб.м/сут.	15,5	
	- на хозяйственно-питьевые нужды	тыс. куб.м/сут.		
	- на производственные нужды	тыс. куб.м/сут.		
	- неучтенные расходы	тыс. куб.м/сут.		
6.1.3	Протяженность сетей	км		

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок (2032 г.)
1	2	3	4	5
<b>6.2</b>	<b><i>Канализация</i></b>			
6.2.1	Общее поступление сточных вод - всего	тыс. куб.м/сут.	-	
	в том числе: - хозяйственно-бытовые сточные воды	тыс. куб.м/сут.	-	
	- производственные сточные воды	тыс. куб.м/сут.	-	
	- неучтенные расходы	тыс. куб.м/сут.	-	
6.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	тыс. куб.м/сут.	-	-
<b>6.3</b>	<b><i>Электроснабжение</i></b>			
6.3.1	Потребность в электроэнергии - всего	млн. кВтч/год		
	в том числе: - на производственные нужды	млн. кВтч/год		
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. кВтч/год		
	- прочие потребители и потери в сетях	млн. кВтч/год		
<b>6.4</b>	<b><i>Связь</i></b>			
6.4.1	Протяженность сетей	км		
6.4.2	Потребность в телефонных номерах	шт.		
<b>6.5</b>	<b><i>Санитарная очистка территории</i></b>			
6.5.1	Объем бытовых отходов	тыс.тонн./ год		
6.5.2	Усовершенствованные свалки (полигоны)	объект		

## **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Изменение в генеральный план Тегульдетского сельского поселения требует внесения следующих изменений в Положение о территориальном планировании Генерального плана муниципального образования «Тегульдетское сельское поселение», утвержденного решением Совета Тегульдетского сельского поселения от г. № :

1. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования;
2. Карта планируемого размещения объектов местного значения;
3. Карта функциональных зон, совмещенная со схемой зон с особыми условиями использования территории;

4. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Тегульдетского сельского поселения Тегульдетского района Томской области, их основные характеристики, местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
5. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов;
6. . Перечень координат характерных точек границ населенного пункта с. Тегульдет МО Тегульдетское сельское поселение Тегульдетского района Томской области в системе координат «МСК 70, зона 5» (Предварительный);
7. Перечень координат характерных точек границ населенного пункта п. Центрополигон МО Тегульдетское сельское поселение Тегульдетского района Томской области в системе координат «МСК 70, зона 5» (Предварительный);
8. Перечень координат характерных точек границ населенного пункта д. Байгалы МО Тегульдетское сельское поселение Тегульдетского района Томской области в системе координат «МСК 70, зона 5» (Предварительный);
9. Перечень координат характерных точек границ населенного пункта д. Куяновская Гарь МО Тегульдетское сельское поселение Тегульдетского района Томской области в системе координат «МСК 70, зона 4» (Предварительный);
10. Перечень координат характерных точек границ населенного пункта п. Покровский Яр МО Тегульдетское сельское поселение Тегульдетского района Томской области в системе координат «МСК 70, зона 4» (Предварительный);
11. Перечень координат характерных точек границ населенного пункта п. Четь-Конторка МО Тегульдетское сельское поселение Тегульдетского района Томской области в системе координат «МСК 70, зона 4» (Предварительный);

Новая редакция полного текста структурных элементов, претерпевших изменения, приводится в Положении о территориальном планировании проекта изменений в Генеральный план муниципального образования «Тегульское сельское поселение» Тегульдетского района Томской области.