

ООО «Институт проектирования, реконструкции и реставрации  
объектов городской среды «Тюменьпроект»

лицензия

№ГС-5-72-02-26-0-7202113779-002551-1



**Проект планировки  
территории микрорайона «Зона центра» в г.Тобольске  
в границах правый берег р.Иртыш – территория микрорайона  
индивидуальной жилой застройки «Защитино», магистраль М-1,  
ул.Ремезова, овраг у мемориально-исторической зоны  
«Завальное кладбище»**

Заказ № 47 -12/08

ТОМ 1- пояснительная записка

Генеральный директор  
ООО «Тюменьпроект»

Гл. архитектор  
ООО «Тюменьпроект»



В.Н. Панфилов

А.И. Клименко

г.Тюмень – 2008г.

## Состав проекта:

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы
3. Иллюстративный материал

ТОМ - 1

ТОМ - 2

### Авторский коллектив:

Ген.директор  
Гл. архитектор  
ГАП  
Архитекторы:



В.Н. Панфилов  
А.И. Клименко  
В.Н. Панфилов  
В.Н. Панфилов  
А.И. Клименко

### Исполнители:

Часть АР  
Архитекторы:



О.С. Овсянникова

Часть ГП  
Инженеры :



Т.А. Анникова

3D - визуализация  
Архитекторы



С.И. Сеница  
С.А. Кошкарров  
С.В. Тимофеев

## СОДЕРЖАНИЕ 1 ТОМА

### А. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1. ВВЕДЕНИЕ.**
- 2. СОВРЕМЕННАЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ СИТУАЦИЯ.**
  - 2.1 Характеристика природных и инженерно-строительных условий территории района
  - 2.2 Положение проектируемого района в плане города, его характеристика.
  - 2.3 Существующие улицы.
  - 2.4 Существующие инженерные сети.
  - 2.5 Существующая застройка и отводы
- 3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ**
  - 3.1 Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки.
  - 3.2 Жилая застройка и экспликация.
  - 3.3 Система культурно-бытового обслуживания.
  - 3.4 Уличная сеть и организация движения транспорта и пешеходов.
  - 3.5 Система зеленых насаждений.
  - 3.6 Охрана окружающей среды.
  - 3.7 Инженерная подготовка территории к водоотводу.
  - 3.8 Техничко-экономические показатели проекта.

## СОДЕРЖАНИЕ 2 ТОМА

1. Схема размещения проектируемой территории в структуре города
2. План современного пользования территории (опорный план)
3. План красных линий (основной чертеж)
4. Разбивочный чертеж красных линий
5. Схема организации транспорта и улично-дорожной сети

## ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. 3D - визуализация




## 1. Введение.

Проект планировки территории микрорайона Зона центра в г. Тобольске, в границах: правый берег р.Иртыш – территория микрорайона индивидуальной жилой застройки «Защитино», магистраль М-1, ул.Ремезова, лог у мемориально – исторической зоны «Завальное кладбище» выполнен на основании следующих документов:

- Договор № 47 от 04.12.2007
- Градостроительное задание утвержденное 27.08.2007 г.
- основные чертежи и положения генплана г.Тобольска выполненные «Институтом урбанистики» РГН-ИиП.

## 2. Основные исходные материалы:

- Планировка отдельных жилых образований выполненных проектными организациями г.Тобольска и др.
- Электронная версия основных положений генплана г. Тобольска
- Данные из схемы дежурного плана управления архитектуры и градостроительства Администрации г. Тобольска.

						47 -12/08 -ГП		
						Проект планировки территории микрорайона «Зона центра» в г. Тобольск		
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата	Стадия	Лист	Листов
						Пояснительная записка	П	
ГАП		Панфилов			05.08			
Гл.архитектор		Клименко			05.08	Общая часть	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» лицензия №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1	
Ген.директор		Панфилов			05.08			



## 2. СОВРЕМЕННАЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ СИТУАЦИЯ.

### 2.1. Краткая характеристика природных и инженерно-градостроительных условий освоения территории проектируемого района

Город Тобольск расположен на южной границе таежной зоны Западно-Сибирской низменности. Климат города - континентальный, с суровой продолжительной зимой, коротким, сравнительно теплым и влажным летом и непродолжительными переходными сезонами (весна и осень).

Климат формируется под влиянием арктических воздушных масс и сибирского антициклона. Открытость территории с севера благоприятна для вторжения холодных арктических масс воздуха со стороны Карского моря. С юга, со стороны Казахстана вторгаются теплые и сухие воздушные массы, что приводит к большой неустойчивости погоды.

Влияние северных морей меньше всего сказывается зимой. Весной и осенью вторжение холодных арктических воздушных масс вызывают поздние и ранние заморозки, а летом - резкие понижения температуры воздуха. При проникновении сухого континентального воздуха летом из Казахстана наблюдается ясная погода с высокими температурами. Зимой велико влияние западного отрога Уральских гор, в связи с чем здесь часто отмечается ясная морозная погода и нередко с очень низкими температурами воздуха.

Как следствие, рассматриваемая территория подвержена сильному влиянию внешних воздействий и характеризуется резкими колебаниями температуры воздуха от месяца к месяцу, от сезона к сезону и даже в течение суток.

При реальных условиях времени года и состояния облачности суммарная радиация в среднем за год достигает  $82 \text{ ккал/см}^2$ .

Средние месячные значения суммарной радиации достигают максимума в июне и июле ( $14 \text{ ккал/см}^2$  в месяц), а минимума - в декабре и январе ( $0,5-0,8 \text{ ккал/см}^2$ ).

Радиационный баланс в целом за год положителен и равен  $26 \text{ ккал/см}^2$ , что составляет менее 30 % от величины годовой суммарной радиации. С октября по март он отрицателен, в остальное время положителен. В июне или в июле радиационный баланс близок к  $8 \text{ ккал/см}^2$ , а в декабре и январе он равен  $1,0 \text{ ккал/см}^2$  в месяц. Более 50 % радиационного тепла затрачивается на испарение с воды и почвы, остальная часть его расходуется на нагревание близлежащих слоев воздуха к земной поверхности.

Среднегодовая температура воздуха составляет  $0^{\circ} \text{C}$ . Среднемесячная температура воздуха колеблется от  $-18,5^{\circ} \text{C}$  в январе до  $+18,0^{\circ} \text{C}$  в июле. Абсолютный минимум достигает  $-46^{\circ} \text{C}$ , абсолютный максимум -  $+38,0^{\circ} \text{C}$ . Безморозный период колеблется от 99 до 157 дней. Температурный режим определяет и глубину промерзания грунтов. Нормативная глубина промерзания грунтов для г.Тобольска составляет 192 см.

Из годового количества осадков на холодный период приходится около 20 %, что определяет относительную сухость зимнего сезона. Основное количество осадков выпадает в теплый период. Наибольшее количество осадков выпадает в июле, наименьшее - в феврале. В летний период осадки часто выпадают в виде ливневых дождей. Запас воды в снежном покрове колеблется от 74 до 178 мм. Число дней со снежным покровом составляет в среднем 178 дней.

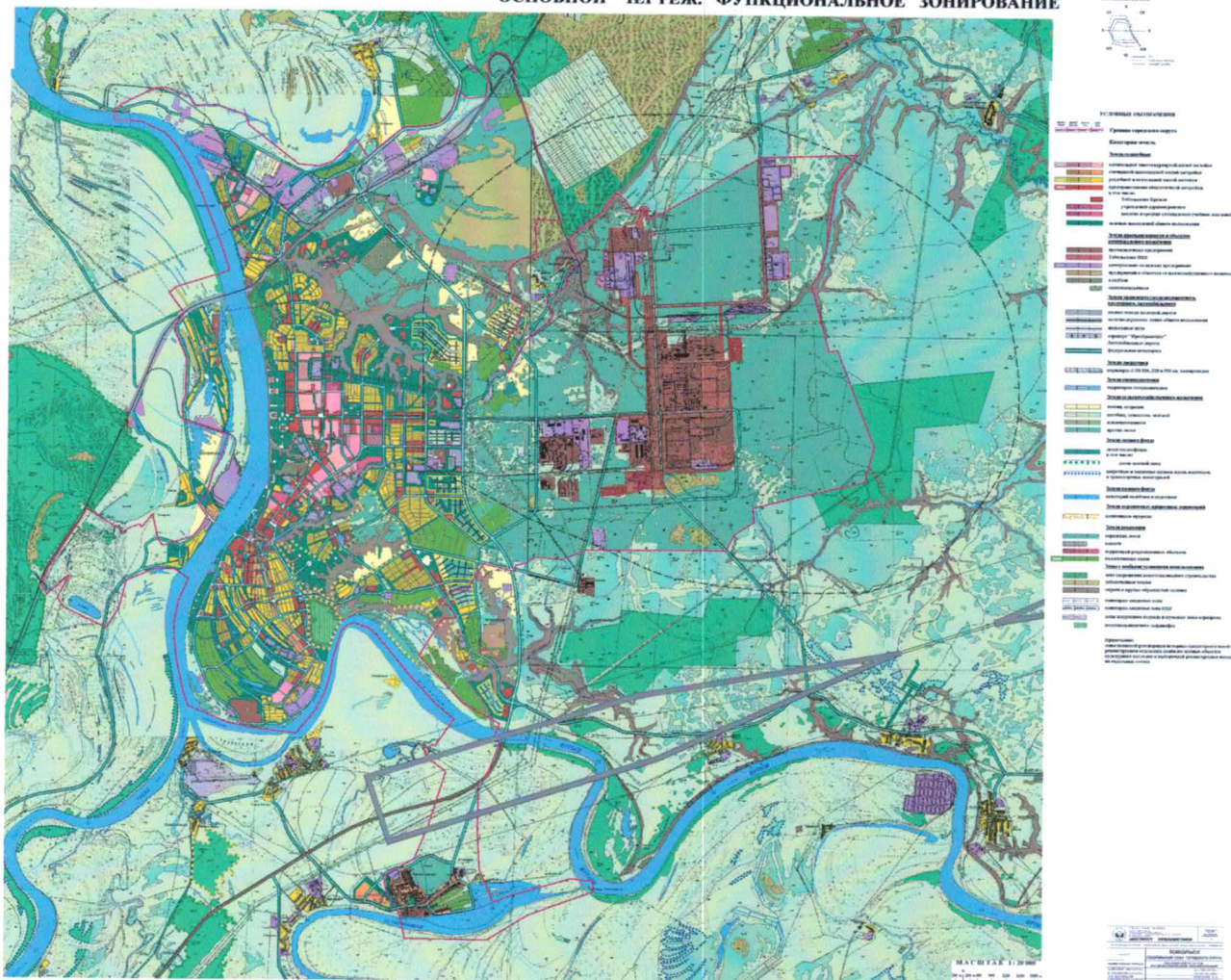
Распределение ветра в течение года складывается в зависимости от основных циркуляционных атмосферных факторов, приуроченных к сезонам года. Зимой преобладают ветры юго-восточного направления, весной к концу сезона направление меняется на северо-западное, которое преобладает весь летний период, осенью преобладают ветры западного и юго-западного направлений.

Планировочная структура города Тобольска такова, что основная часть городской застройки расположена на правом берегу р. Иртыш на двух террасах.

# ТОБОЛЬСК

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Для служебных нужд  
№№ 20-1023



Город естественным образом делится на Подгорную и Нагорную части, перепад высот между которыми составляет более 50 м.

## 2.2. Положение проектируемого района в плане города и его характеристика.

Проектируемая часть микрорайона, обозначена на генеральном плане, как зона общественного центра города, в районе строительства №2 и располагается в полосе между крутым берегом р.Иртыш и магистралью «М1», в северном направлении на замыкании проспекта Менделеева.

В северной части выше указанного планировочного района активно развивается строительство коттеджей (бывшая деревня Защитино).

Застройка всего Нагорного района, ведется в основном, жилыми образованиями-микрорайонами.

Застройка микрорайонов – в основном типовая, 5<sup>ти</sup>–9<sup>ти</sup> этажные здания со всеми необходимыми элементами микрорайонного социального и культурно-бытового обслуживания. Здесь же, в районе расположены площадки городских лечебных учреждений, средних специальных и высших учебных заведений.

Кроме типовой и общественной застройки на территории прилегающей к району проектирования имеется ряд коммунальных предприятий, расположенных дисперсно вдоль ул.Ремезова, в вилке отростков лога у Завального кладбища.

Вдоль ул. Ремезова, проспекта Менделеева и Комсомольского проспекта фрагментарно развивается современный общественный центр города. На этих осях



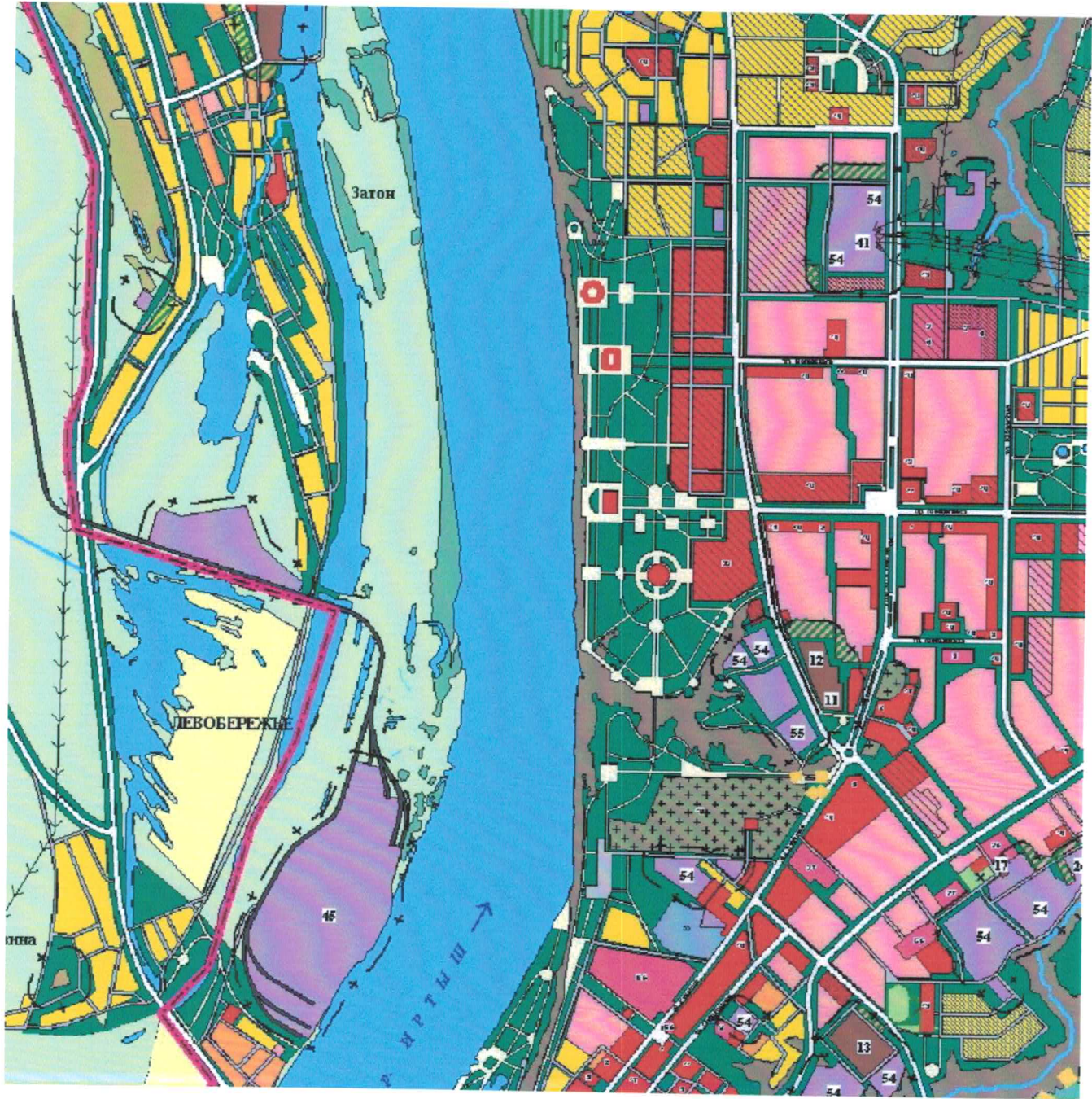
сосредоточены почти все основные общественные здания – административные здания, банки, магазины, гостиницы, духовные и развлекательные учреждения и т.д.

В настоящее время, кроме северного направления развития центра в стадии формирования находится широтная ось - ул. Менделеева. На пересечении проспекта Менделеева и Комсомольского проспекта, напротив здания гостиницы «Славянская» осваиваются зарезервированные в конце XX века территории для развития общественной застройки.

Таким образом, локальные узлы общественной застройки общегородского значения предусматриваются к сохранению во всех существующих и проектируемых планировочных районах, а также в основных узлах внешнего транспорта.

В настоящее время на территории микрорайона «Зона Центра» располагаются гаражные кооперативы, открытые стоянки, частично имеется частная застройка и старые одноэтажные сооружения прошлого века, используемые в настоящее время в качестве торговых точек. Остальная территория представлена дикорастущей порослью осины и березы в сочетании с кустарниковыми породами.

Основными градоформирующими факторами, ставшими определяющими планировочной структуры района, являются склоны завального оврага и водные артерия река Иртыш.





**Река Иртыш** - крупнейший приток реки Обь, берет начало из ледников на южных склонах Алтая на территории Китая и впадает в р. Обь на 1161 км от устья.

В современных условиях гидрологический режим р. Иртыш в районе г.Тобольска, кроме естественной водности бассейна, определяется условиями работы, расположенных в верхнем течении реки водохранилищ Бухтарминского, Усть-Каменогорского и Шульбинского гидроузлов, собирающих сток наиболее многоводных притоков и осуществляющих многолетнее, сезонное, недельное и суточное регулирование стока.

Годовой ход уровня воды реки Иртыша у г. Тобольска характеризуется высоким и продолжительным весенним половодьем, сравнительно короткой летне-осенней меженью с частыми дождевыми паводками и низкой устойчивой зимней меженью.

Весенний подъем уровней воды обычно начинается задолго до вскрытия реки во второй половине апреля, и интенсивность его в отдельные дни может достигать 50-70 см в сутки. Весенний ледоход проходит на подъеме весеннего половодья.

Максимальные годовые уровни воды наблюдаются во время весеннего половодья, пик которого наступает обычно в начале июня: средняя дата его наступления - 3 июня, ранняя - 4 мая, поздняя - 24 июля. Средняя продолжительность весеннего половодья - 134 дня, наибольшая - 191 день, наименьшая - 91 день. В конце июня обычно начинается спад уровней, заканчивающийся в конце августа - начале сентября, а в годы с многоводными половодьями - в октябре. Наибольшая

Река Иртыш окаймляет проектируемую городскую территорию с западной стороны, образуя своим руслом плавную излучину. Долина реки асимметричного строения – правый склон высокий, крутой; левый – низкий, пологий.





### 2.3. Существующие улицы, дороги, транспорт.

Основными магистралями, связывающими проектируемый район с центром города и остальной территорией, являются магистральные улицы общегородского значения Ремезова и М1 в меридиональном направлении, проспект Менделеева и ул.Полонского в широтном, по которым осуществляется движение автомобильного, автобусного и грузового транспорта.

Все выше указанные магистрали имеет капитальное асфальтобетонное покрытие, ширина проезжей части 10.5 – 22.5 м. рассчитана на двустороннее движение.

Местные проезды и подъезды к существующим зданиям и сооружениям частично имеют асфальтобетонное покрытие, и ширину проезжей части 5-7м, обладают достаточной пропускной способностью, но требуют постоянного профилактического осмотра и ремонта. На территории имеются грунтовые дороги и проезды.

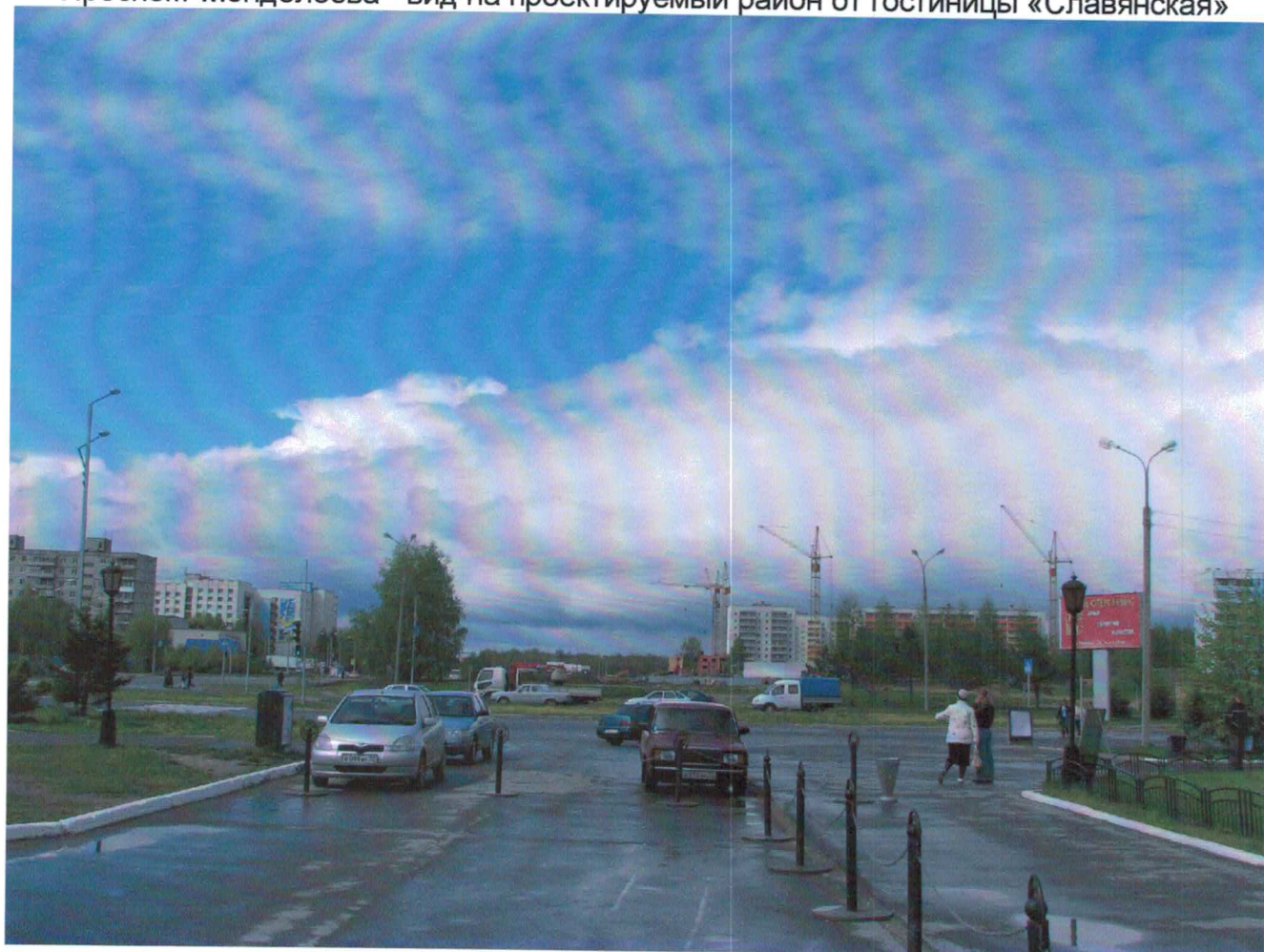
На самой территории района присутствуют обустроенные места для парковки и стоянки автомобилей, принадлежащих гражданам, а также гостевых стоянок. Вдоль улицы Центральной весьма заметны хаотично расположенные подземные частные овощехранилища (погреба).

### 2.4. Существующие инженерные сети и коммуникации

Инженерные коммуникации на территории проектируемого района представлены воздушными и кабельными линиями электроснабжения.

#### Фотофиксация существующего положения микрорайона «Зона Центра»

Проспект Менделеева - вид на проектируемый район от гостиницы «Славянская»

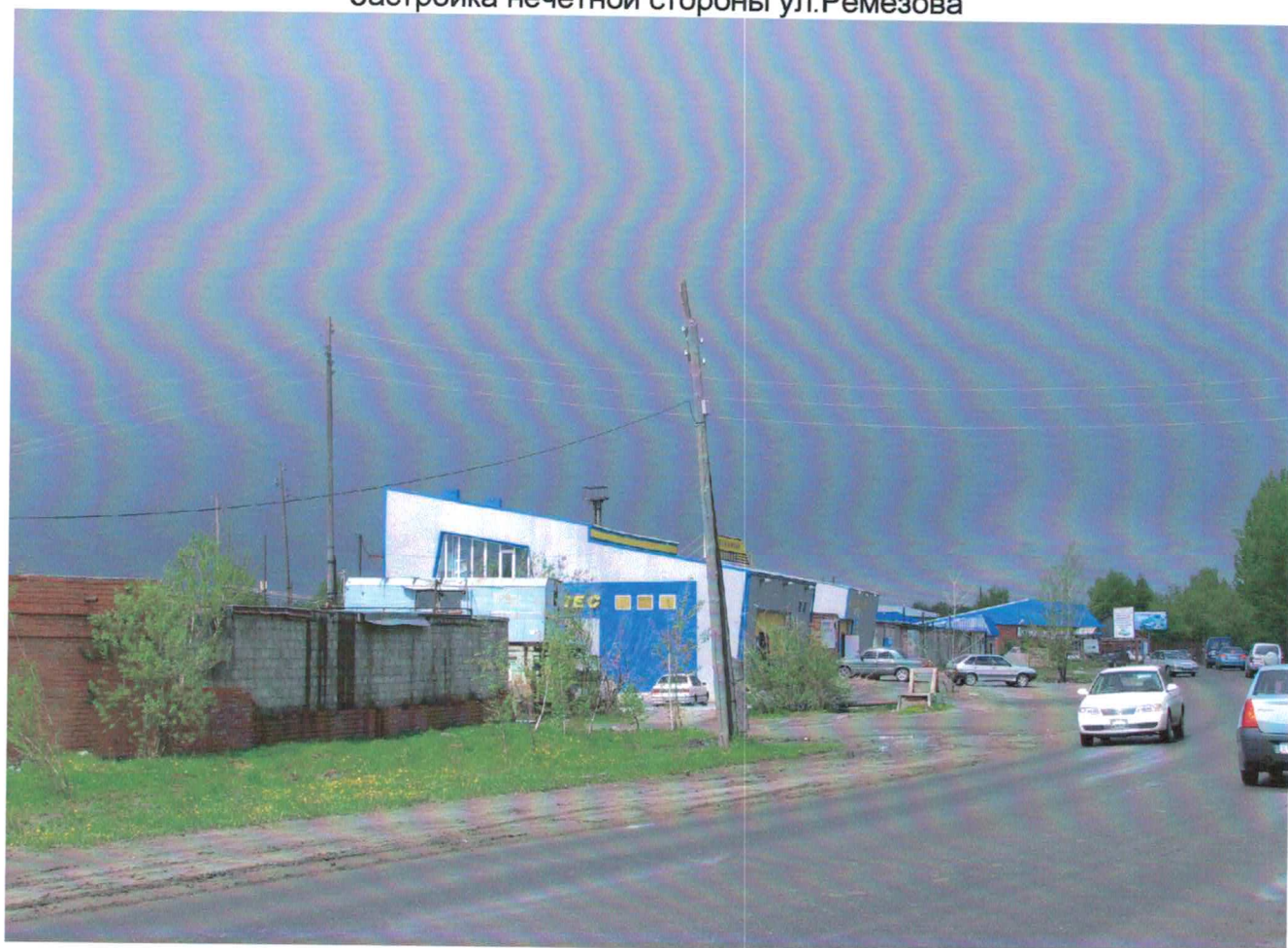




Перекресток ул. Ремезова и проспекта Менделеева



Застройка нечетной стороны ул. Ремезова



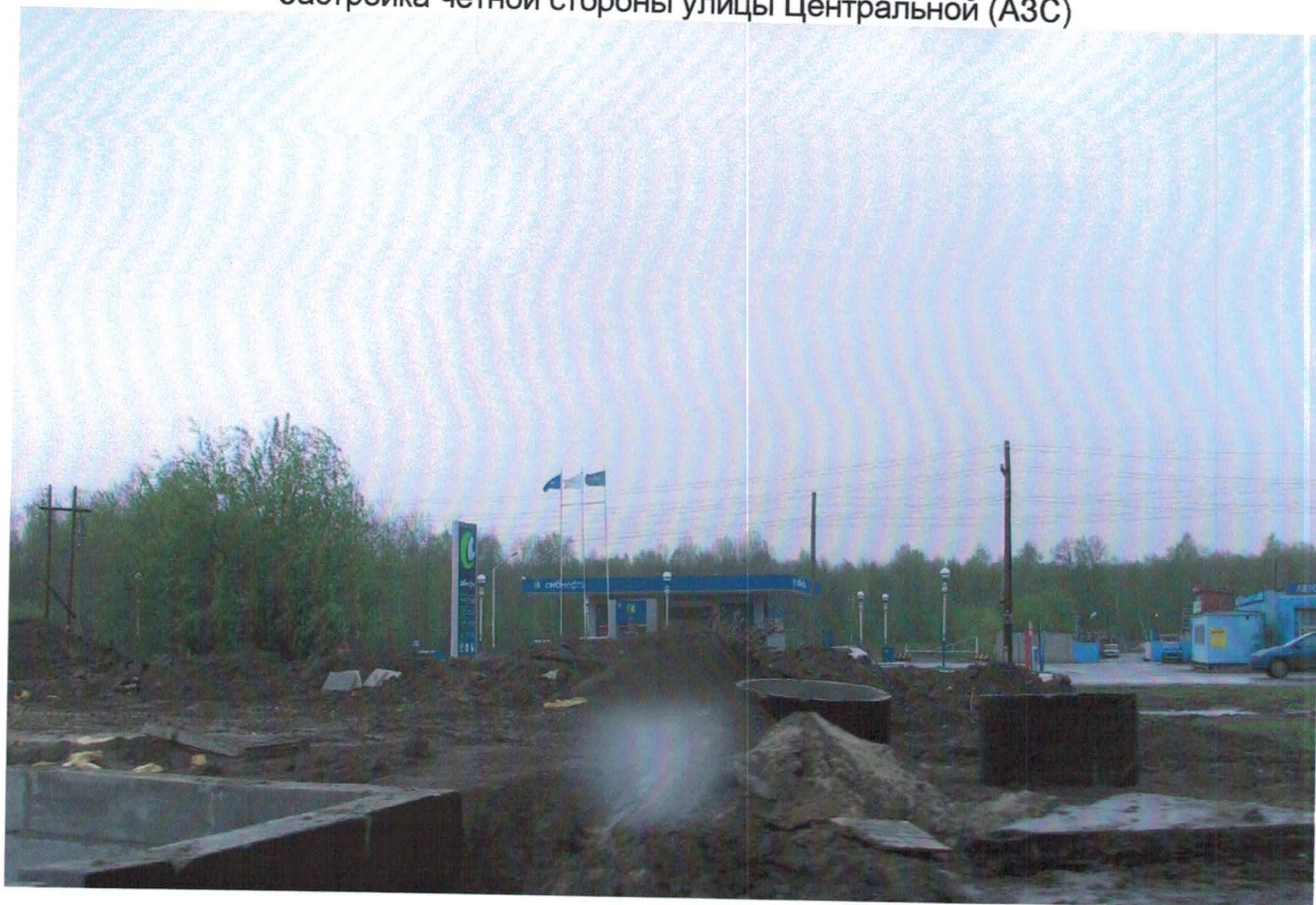




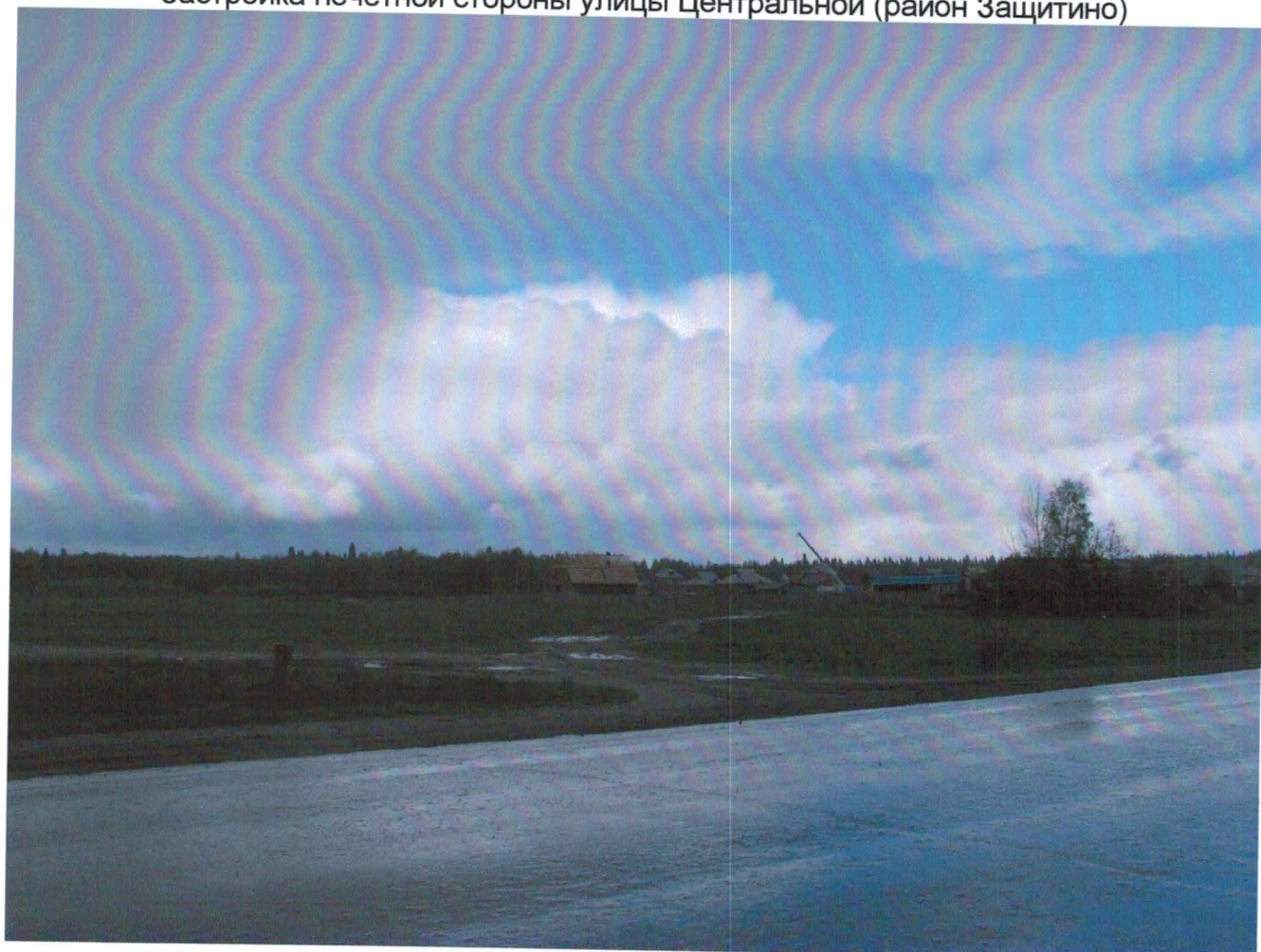
Застройка нечетной стороны магистрали «М1» (стоянка)







Застройка нечетной стороны улицы Центральной (район Защитино)







## 2.5. Существующие застройка и отводы

В настоящее время в проектируемом жилом районе ведется фрагментарная застройка в районе бывшей деревни Защитино одноквартирными жилыми домами из местных строительных материалов, без особых претензий на качество и индивидуальность.

Имеется хаотично сложившаяся частная застройка жилыми и вспомогательными зданиями прошлого века на нечетной стороне ул.Ремезова, а также линейный фрагмент частной застройки вдоль нечетной стороны ул.Центральной в створе ул.Полонского.

При визуальном осмотре территории проектирования были выявлены в достаточном количестве свободные земельные участки и зарезервированные под строительство крупных зданий- комплексов и сооружений общественного назначения.

## Характеристика существующего жилого фонда в т.ч. на стадии отводов

Табл.2.5.1




№ п/п	Наименование	Этажность	Материал стен	Категория (техническое состояние)				Общая пл. (м2)	Количество квартир
				1	2	3	4		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здания, рекомендуемые под снос									
1	жилые дома вдоль ул.Ремезова № 117, 119, 121, 123, 123а, 123б, 123в, 123г, 125, 127, 129, 131, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171	1	дер.			20		1400	20
2	жилые дома	1	дер.			7		490	7
Итого						27		1890	27

Примечание: 1-удовлетворительное состояние;

2- плохое состояние;

3- неудовлетворительное состояние, подлежащее сносу;

4- здание, подлежащее реконструкции.

						47 -12/08 -ГП		
						Проект планировки территории микрорайона «Зона центра» в г. Тобольск		
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата			
						Пояснительная записка		
						Стадия	Лист	Листов
ГАП		Панфилов			05.08	П		
						Существующее положение		
Гл.архитектор		Клименко			05.08	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779-002551-1		
Ген.директор		Панфилов			05.08			

### 3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

#### 3.1. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки.

В основу архитектурно-планировочного решения планировки микрорайона «Зона центра» положено функциональное зонирование территории общественной зоны, как главной составляющей общегородского центра Тобольска.

Срок действия утвержденного генерального плана (до 2015 г.) совпадает со сроком реализации разрабатываемого проекта планировки.

Обусловлено это необходимостью определения зон функционального воздействия на отдельные его составляющие с учетом произведенных отводов и обусловленного сохранения функций отдельных зданий и сооружений, в увязке с природно-ландшафтной составляющей парковой зоной.

Предложенное проектом планировочное решение позволяет создать в структуре города многофункциональное общественно-культурное и жилое образование, способное к гибкому и функциональному саморегулированию.

По максимально входящим составляющим проектируемая территория разбита на два «линейных» городских образования:

1. Городское парковое ландшафтно-рекреационное образование – центральная парковая зона I, с отдельными «плавающими» объектами культурно-просветительского характера: парк становления природы Западной Сибири, Культурный Центр детского творчества, Музей природы и человека Западной Сибири, Музей Света и другие составляющие.

2. Панель общегородского многофункционального общественного центра с фрагментами высокоорганизованной жилой застройки, включающая в себя четыре основные функциональные зоны:

- II) Торгово-развлекательная зона;
- III) Спортивно-профилактическая зона;
- IV) Высокоорганизованная жилая зона;
- V) Офисно-деловая;

В основу визуального восприятия центра, положена идея пронизывающего панели центра луча света, по оси проспекта Менделеева, композиционно связывающего город с природой (рекой Иртыш).

Таким образом архитектурно-планировочное решение микрорайона «Зона Центра» состоит из двух взаимопроникающих и взаимодополняющих планировочных структур меридионального и широтного направления.

Градостроительный анализ существующего положения связанного с утвержденными отводами и закреплениями земельных участков под застройку предопределил необходимость вариантности поискового решения зонирования данной территории, на предмет ее эффективного использования и свободы подбора функции зданий для тактичного включения в контекст новой застройки.

При этом планировочная структура микрорайонов, прилегающих к Зоне центра, плавно продлилась в трассировке основных транспортных артерий нового планировочного образования.

Окончательное решение последнего варианта по вживлению существующих зданий и сооружений в новый контекст, позволило избавиться от неизбежной конфронтации старого и нового.

Сохранение основных направлений в красных линиях застройки улиц позволило:

- во-первых, упорядочить линии застройки по границам зон и кварталов;
- во-вторых, воссоздать визуальные связи перспектив и взаимодействия элементов городской застройки (площадей, пешеходных зон, улиц, бульваров);



- в-третьих, выделить свободные зоны для организации благоустроенных зеленых партеров скверов, аллей, бульваров и т.п.;
- в-четвертых, создать систему открытых пространств и площадей внутри каждой зоны;

Функцию магистрали общегородского значения приняла на себя пробиваемая магистраль «М1»

В целях создания на проектируемой территории пешеходных зон, свободных от транспорта, проектом предложена организация обслуживания функциональных зон по двум «малым кольцам».

Границами территории проектируемого района являются с запада берег р. Иртыш, с севера застройка так называемого района «Защитино», с востока магистраль «М1», с юга склон правого ответвления овражного лога у Завального кладбища.

Площадь проектируемого района составляет – 152.1 га.

Количество расчетных единиц жилых образований (кварталов) - 4

Немаловажное внимание в планировочной структуре уделено таким природно-ландшафтными факторам, как живописные склоны овражистого лога и главной водной артерии города реки Иртыш. Причудливость их изогнутых линий в сочетании с высотой склонов неукоснительно указывает на необходимость включения их природно-ландшафтной составляющей, в композиционное решение застройки верхних кварталов, в том числе и за счет расширения или создания новых водных зеркал, а также привлечения дополнительных функций культурно-развлекательного характера.

Таким образом, согласно проектному решению, на территории центральной части города возникает современное динамичное городское образование, со всеми атрибутами первичного и вторичного обслуживания, и со свойственной только ему спецификой многомерности и многофункциональности организованного пространства.

Объемно-пространственная композиция застройки проектируемого образования Нового центра призвана найти в трехмерном пространстве г.Тобольска идею завершения перспективы проспекта Менделеева. Проспект, как луч света рассекает лесной массив, темную преграду, закрывающую главную природную составляющую планировочной структуры города реку Иртыш. Он, как луч надежды, указывает каким образом должно произойти единение строгой геометрии городской застройки, через буферную зону нового Центра, с величайшим творением Земли - самой природой.

Визуальная ось проспекта плавно перетекает в широкую трапециевидную эспланаду, которая как руками напряженно раздвигает тугой занавес воздушной перспективы, строго соотносясь с дневным движением солнца, где оно начинается и где оно завершается. Утро и вечер, начало и конец дневного солнцеворота, несут в себе то магическое начало, что из древне побуждало наших предков встречать и провожать это знамение, на высоком берегу реки или возвышенности, широко раскинув руки.

Динамика этого действия отражена в самой эспланаде. Человек, начиная движение от зеркала воды каскадного фонтана, проходя очищение через воздушный омывающий поток света (музей света) завершает путь у воды (р.Иртыш) на открытой террасе у Музея природы и человека, отдавая дань и осмысливая, тем самым, свое природное предназначение.

Наполненные светом, легкие и стремительные формы музейных комплексов, являются по функции главными элементами в этом временном пространстве.

Начинаясь или заканчиваясь у оси эспланады панель Центра, разворачиваясь в пространстве, своим изгибом следует изгибу русла реки, как бы дублируя его динамику. Тем самым формирует сложное объемно-пространственное решение застройки на слиянии улицы Ремезова и магистрали «М1», но как левая и правая стороны (берега реки) неизбежно созвучны с друг другом.



Так напротив, разрозненной пяти-девяти этажной застройки по четной стороне ул.Ремезова, возникает плотная строгая пластина низко-объемного (два-три этажа) рыночного центра «Ермак», решенного в духе формирования старых рыночных площадей. Идея застройка двухъярусными зданиями-павильонами со своей главной площадью и торговыми рядами, совсем как в сказке, отражена в пилотном названии комплекса «Ермак-Ершович».

К ней, динамично разворачиваясь в пространстве, примыкают здания-павильоны торгово-развлекательного комплекса со сложным абрисом крыш-крыльев и вертикалью 18-этажной гостиницы (вариант деловой центр «СибИнтел»), замыкающей осевую перспективу магистрали «М1».

Правую сторону эспланады формирует группа зданий-комплексов спортивно-оздоровительного назначения со спортивными залами, кортами и тренажерными залами в сочетании с оздоровительными мероприятиями, в том числе детского характера.

На стрелке слияния двух магистралей (Ремезова и «М1») формируется сквозная площадь с дугообразной скобой зданий лечебно-профилактического комплекса, со стороны Центра, и линейно-точечной композицией 12-14 этажных высотных домов, в нише существующей застройки, по четной стороне магистрали «М1».

Пробивку ул. Полонского со стороны панели Центра оттеняют здания офисно-делового центра с многоуровневой стоянкой и два блока высокоплотной высокоорганизованной по технологическому оснащению жилой застройки, предназначенной в первую очередь для расселения офисных работников и служащих, по высокой шкале комфортности и заниженных территориальных требованиях.

Через улицу-бульвар, в створе поперечного примыкания ул.Центральной к магистрали «М1» и ул.Полонского располагаются здания-блоки торгово-развлекательного комплекса филиала концерна «Южный» образующие единое целое благодаря развитой системе пешеходных зон (торговых улиц).

С другой стороны между бульваром и улицей, формирующейся по створу прохождения переносимой линии ЛЭП, организуется нетрадиционная высокоплотная жилая застройка. Со своей осью, пешеходным бульваром замыкающегося многоэтажным многофункциональным зданием делового центра «ЧЕЛН» в память о герое, давно минувших дней, Ермаке – покорителе Сибири. С другой стороны веерно точечной композицией из высотных жилых свечек-«березок» с одной квартирой на этаже, плавно врисованных в существующее лесное ожерелье.

Зона вдоль ул. Центральной, отдана под общественные здания обслуживающего назначения (кафе, мини-гостиницу, дома быта, торговлю и т.п.)

Следующая составляющая панели нового Центра, буферная жилая зона из жилых зданий переменной этажности примыкающая к кварталам жилой застройки из блокированных многоквартирных жилых домов и домов типа коттедж.

Продолжением данной буферной зоны служит другой комплекс зданий образованный островным положением между магистралью М1 и ул.Центральной. Данный комплекс функционально разбит на три составляющих:

- специализированный торговый центр «ВДВ» с многоэтажным зданием-стоянкой для Посетителей;
- квартал жилой застройки различной этажности и конфигурации, формирующий въездной узел, на подъезде к микрорайону Зона центра со стороны жилого образования «Менделеев»;
- многоуровневый гараж-стоянку, рассчитанный на 350-400 мест, для жителей прилегающих микрорайонов.





Важнейшим звеном в решении поставленной градостроительной задачи формирования Зоны центра, является создание системы переливающихся пространств и пешеходной зоны вдоль главной магистрали М1, камерных с человеческой точки зрения и композиционно завершенных.

Ограничение по этажности зданий общественного назначения до 2-3 этажей и взрывные всплески различной интенсивности высотных офисных и жилых зданий

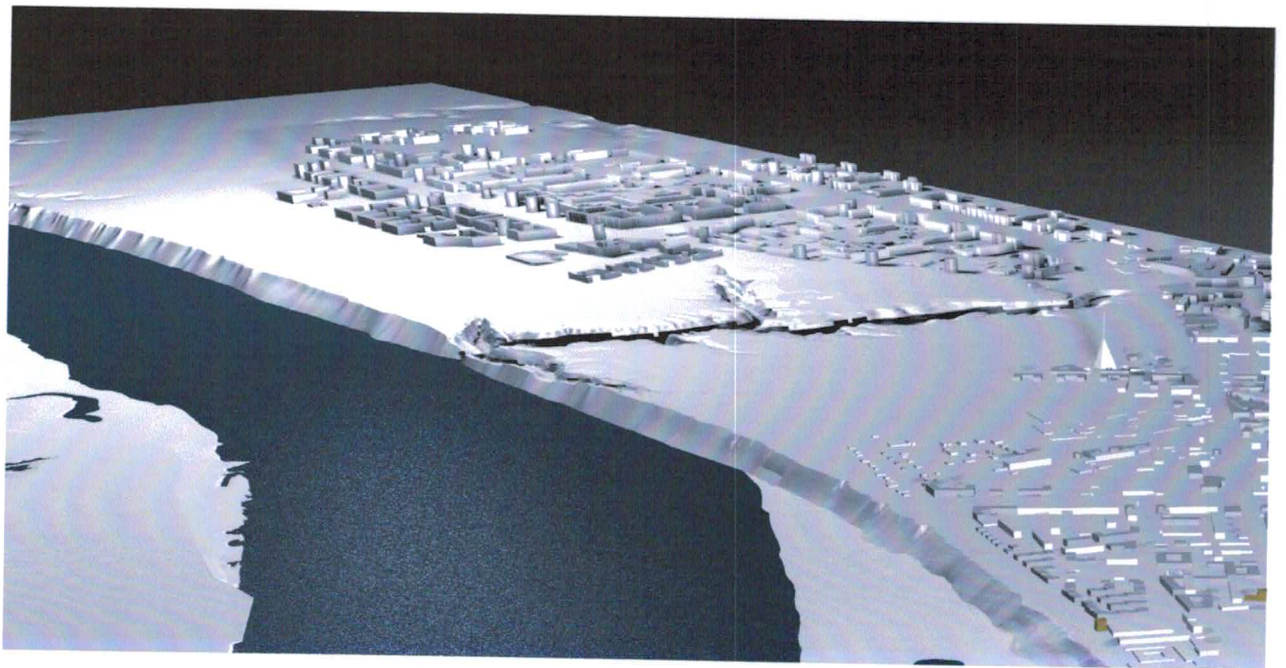
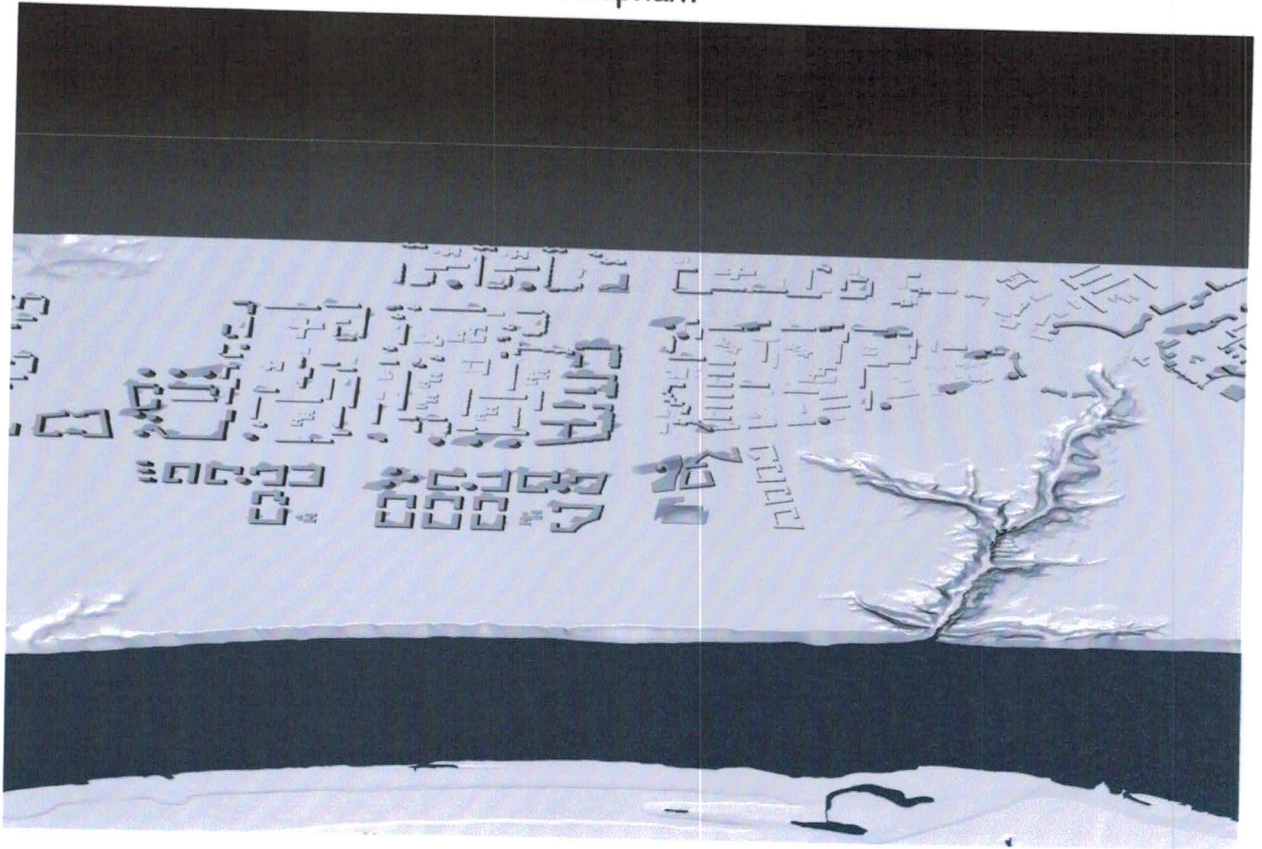
дают возможность построения многокомпонентной многоуровневой композиции на достаточном линейном протяжении.

А обязательное включение в объемно-пространственные решения, природно-ландшафтных составляющих обустроенных пространств микроландшафта и МАФ, придаст особый колорит композиционным решениям застройки.

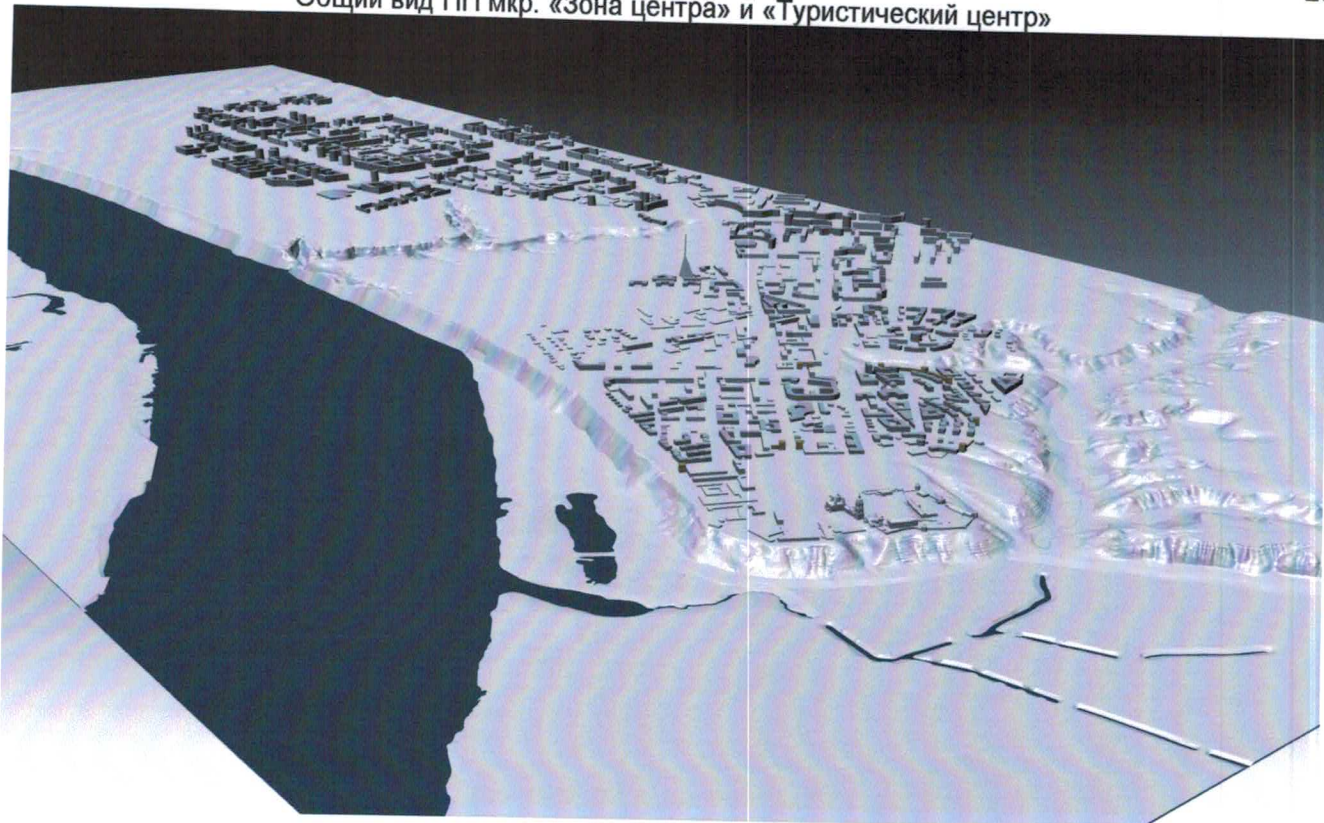
Парковая зона кроме зданий музеев включает в себя детский центр искусств

						47 -12/08 -ГП			
						Проект планировки территории микрорайона Зона центра в г. Тобольск			
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата				
архитектор		Овсянникова			05.08	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Панфилов			05.08		П		
Гл.архитектор		Клименко			05.08	Проектное решение	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1		
Ген.директор		Панфилов			05.08				

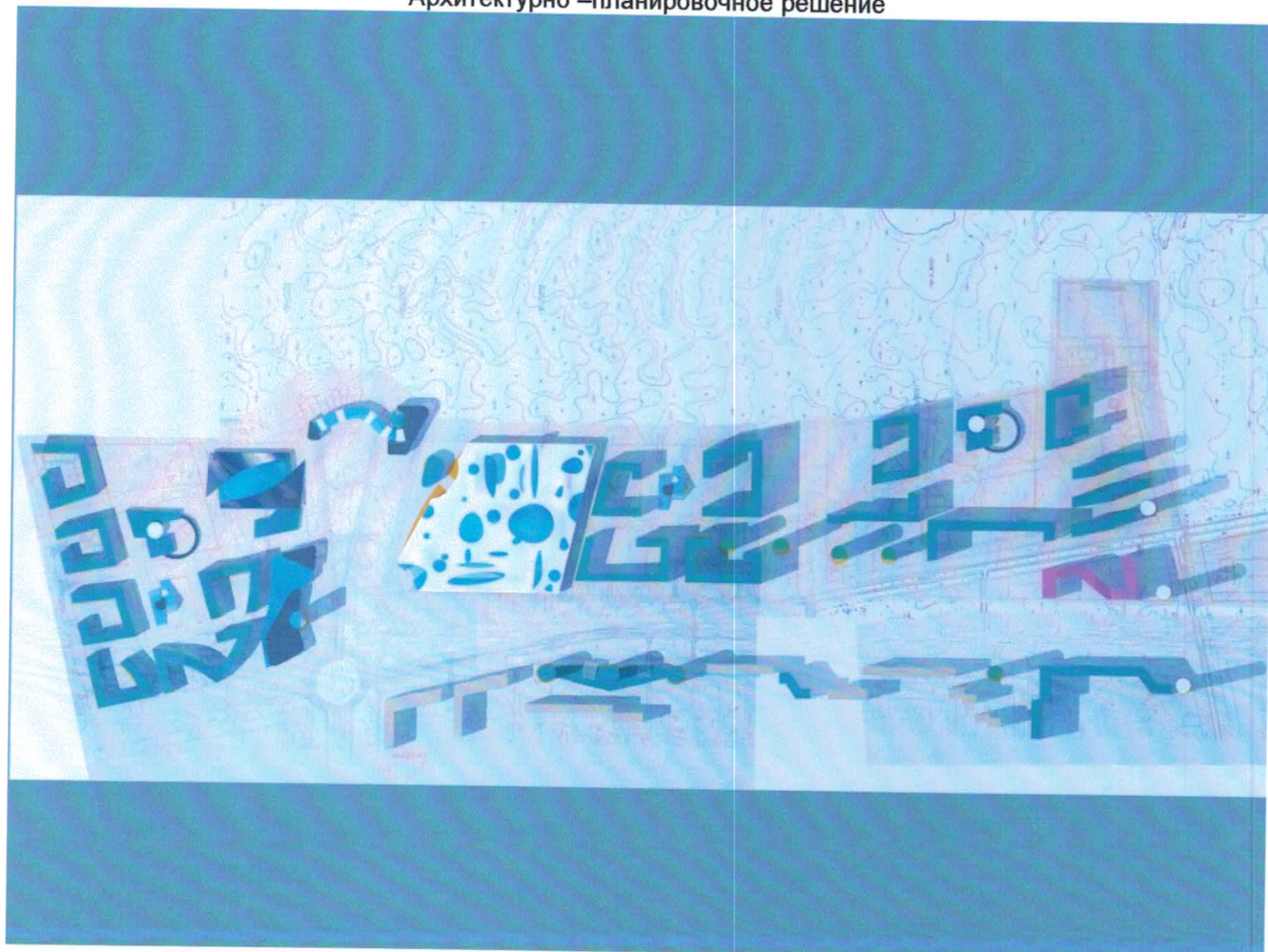
Варианты построения объемно-пространственной структуры  
панели микрорайона «Зона центра»  
1 вариант



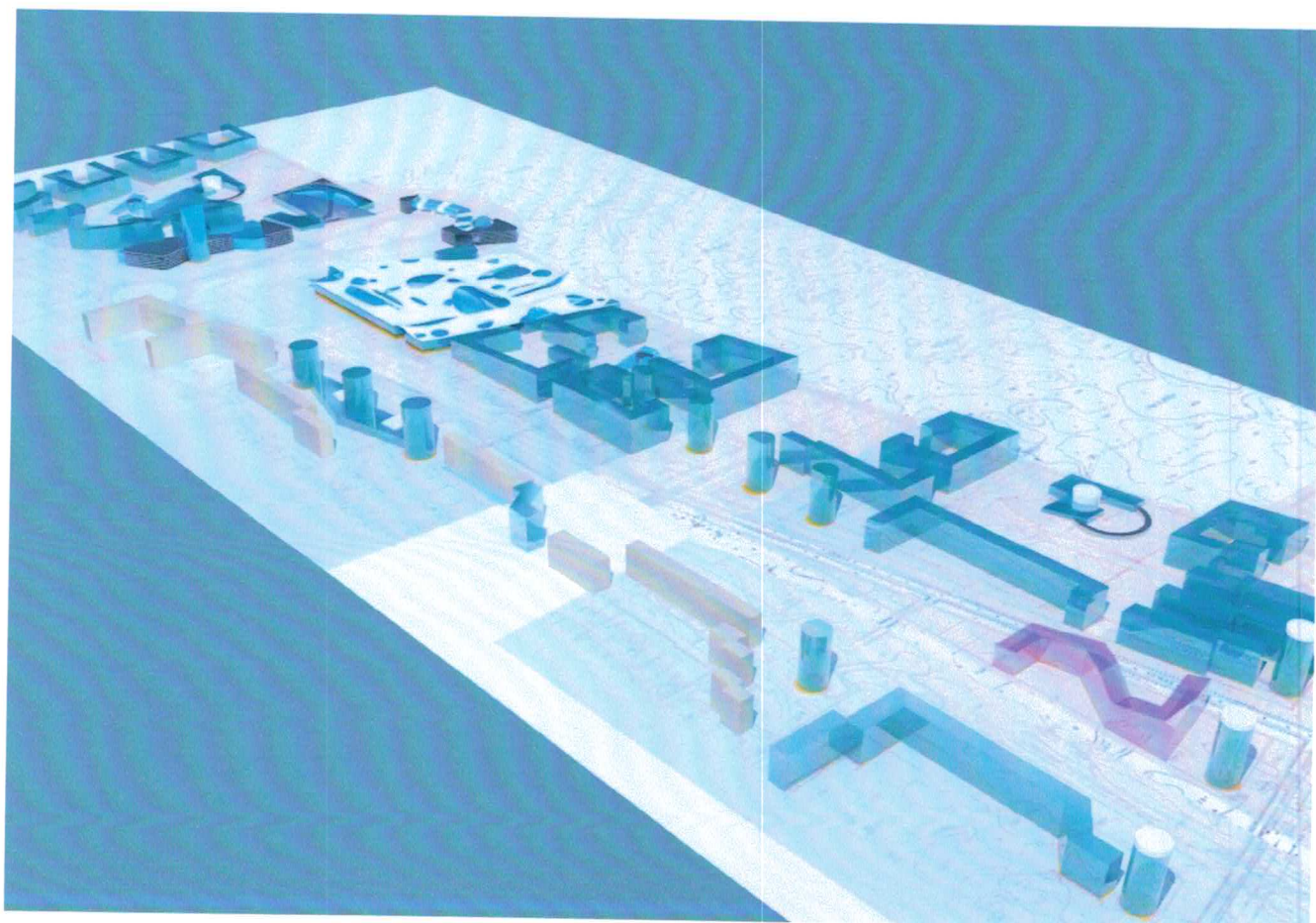
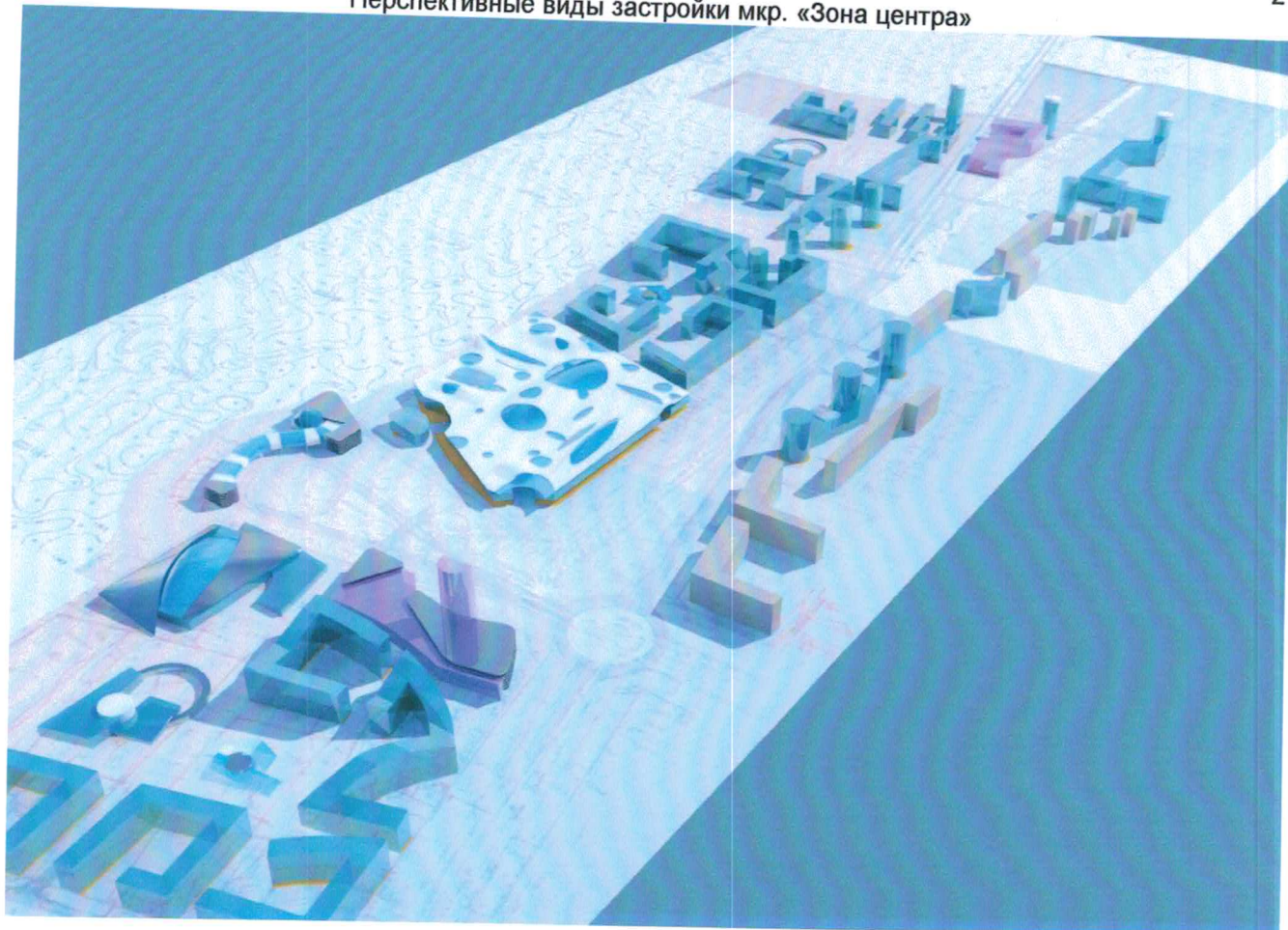




2 вариант  
Архитектурно – планировочное решение







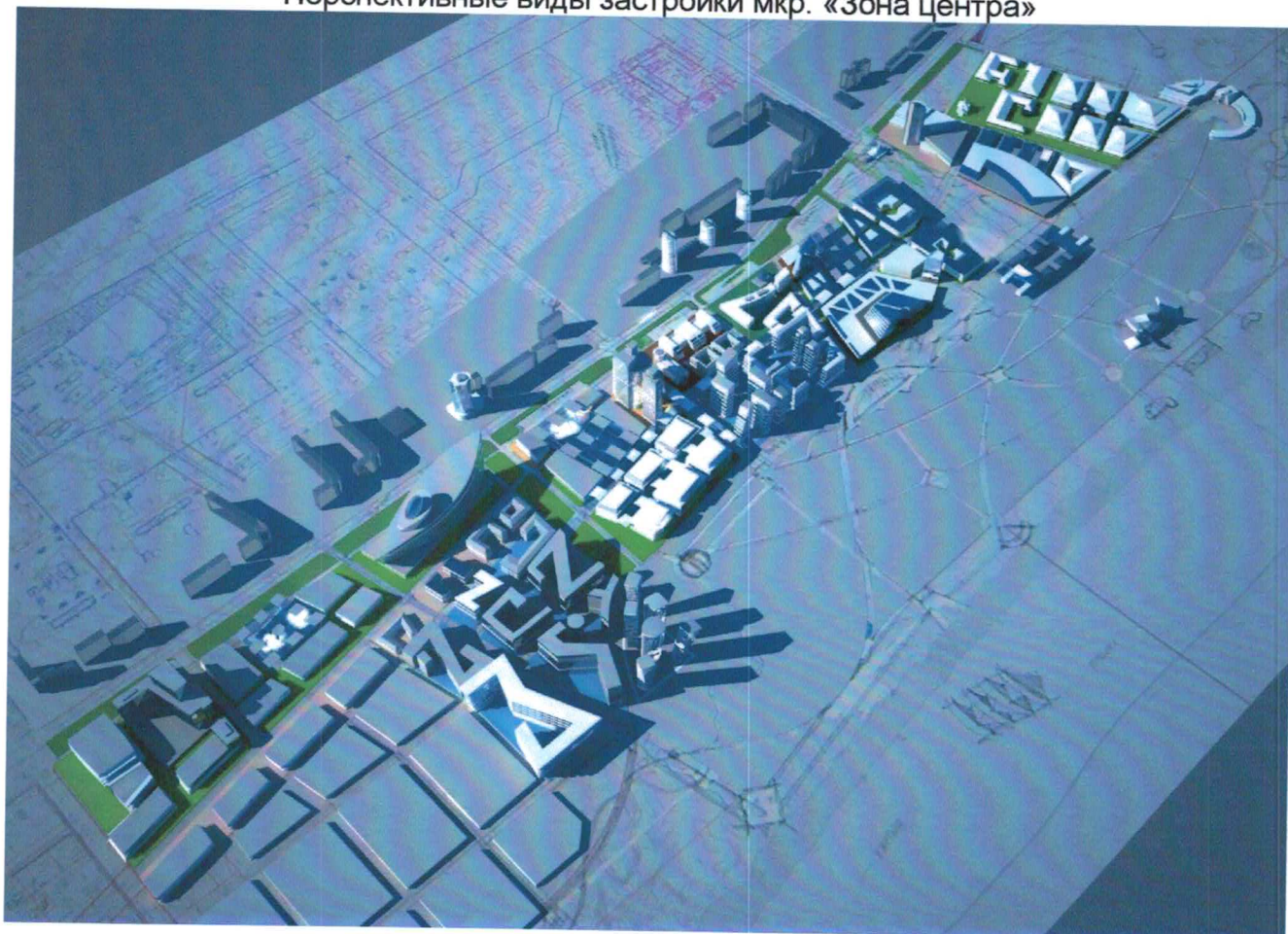


### 3 вариант

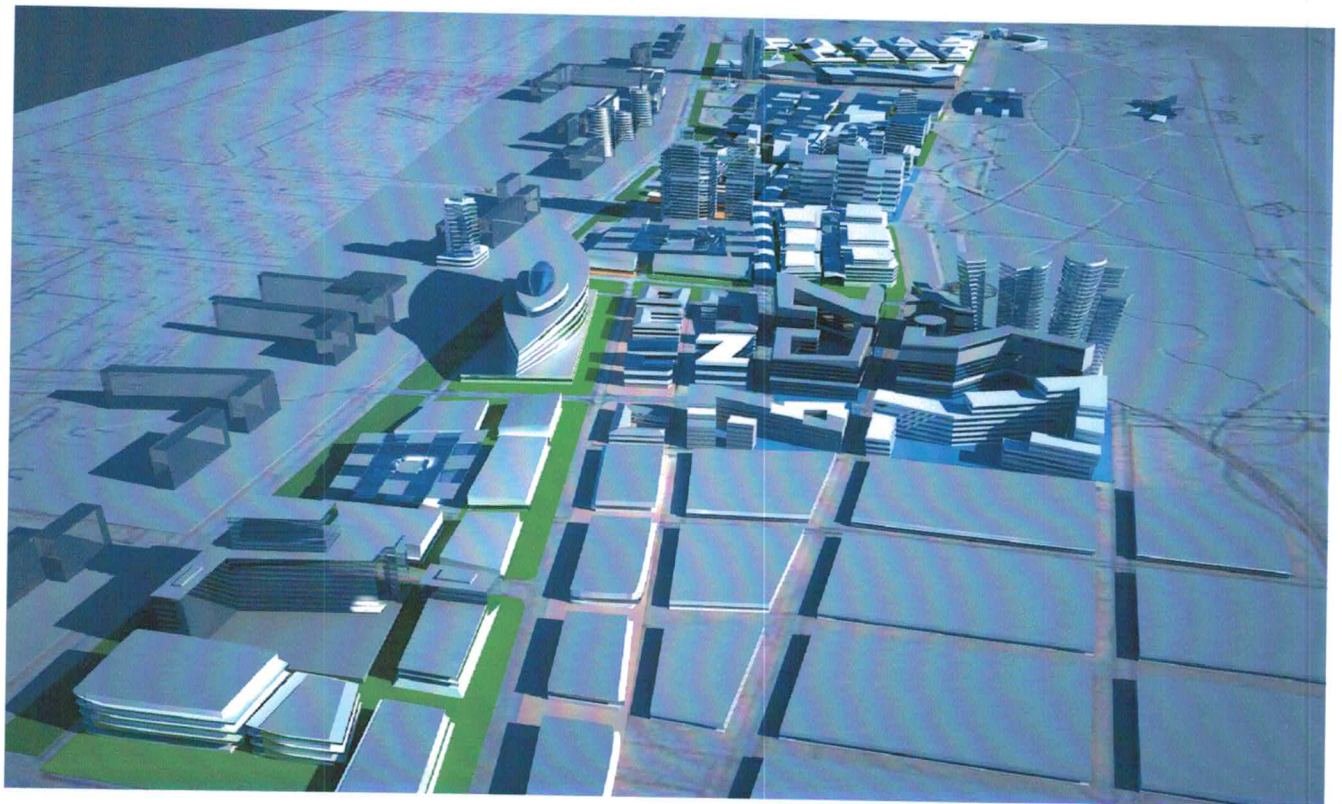
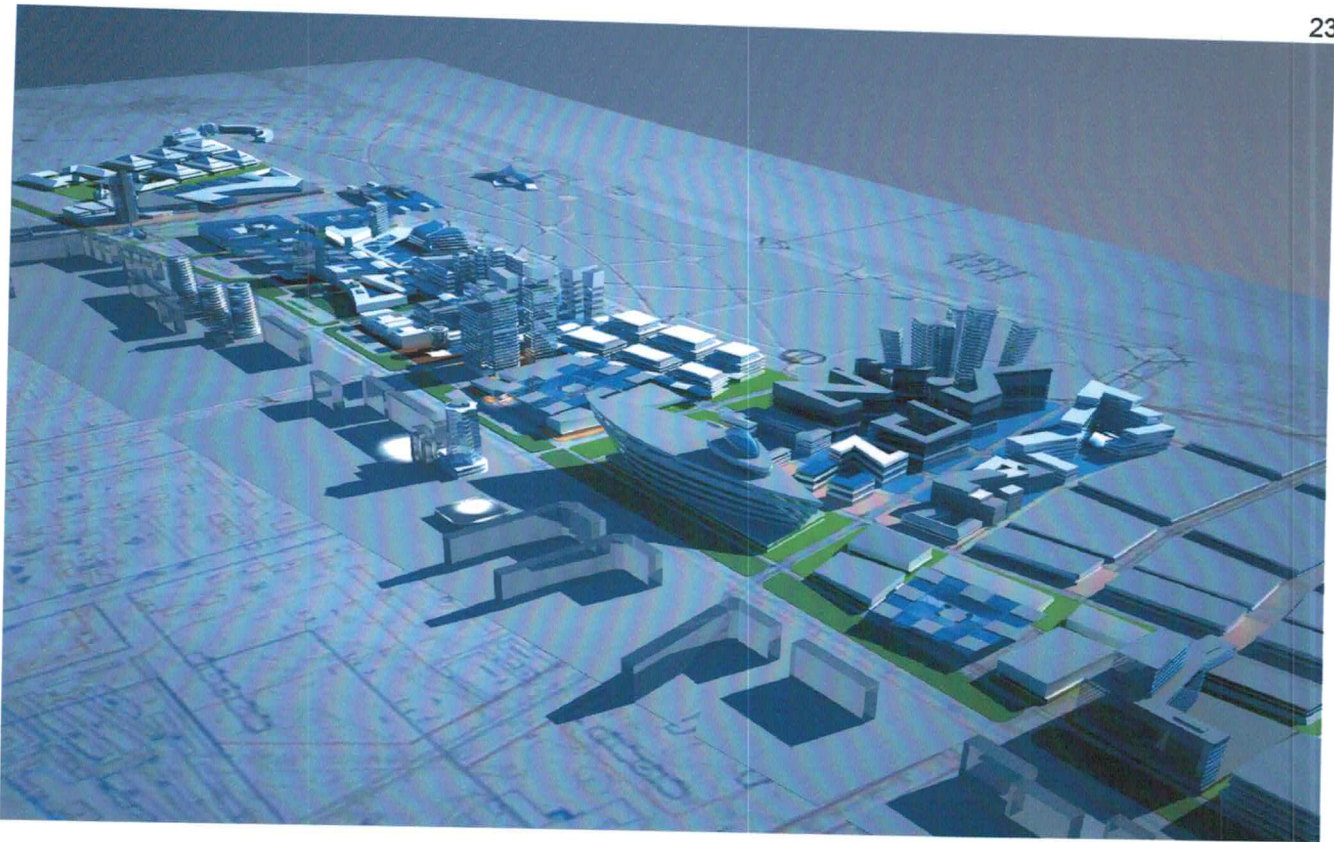
Эскиз зонирования территории с учетом изменения участков отводов



### Перспективные виды застройки мкр. «Зона центра»







						47 -12/08 -ГП			
						Проект планировки территории микрорайона Зона центра в г. Тобольск			
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Клименко		<i>[Signature]</i>	05.08		П		
Архитектор		Панфилов		<i>[Signature]</i>	05.08	Архитектурно-планировочное решение (вариантное проектирование)	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1		
ГАП		Панфилов		<i>[Signature]</i>	05.08				
Гл.архитектор		Клименко		<i>[Signature]</i>	05.08				
Ген.директор		Панфилов		<i>[Signature]</i>	05.08				



### 3.2. Жилая застройка.

К моменту проектирования жилой фонд проектируемого района согласно обследования и расчетных данных, приведенных в табл. 2.5.1. составляет 1 890 м<sup>2</sup> общей приведенной площади.

Территорию жилых кварталов предусматривается застраивать:

- жилыми домами, на основе современных тенденций в проектировании жилья и технологического оснащения (система умный дом) и строго по индивидуальным проектам, на конкурсной основе;

- высотными домами с квартирами типа «Пентхауз» т.е. с одной квартирой на этаже;

- общественными зданиями и сооружениями по индивидуальным проектам, на конкурсной основе;

Принятая расчетная плотность населения района на территориях кварталов - 462 человек на гектар.


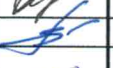
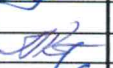

Строительство жилого фонда предусматривается в каркасно-монолитном исполнении с применением современных энергосберегающих технологий, с повышенной защитой от возгорания.

Возможно применение и других прогрессивных современных технологий для возведения зданий, при соответствующем обосновании.

#### Характеристика проектируемого жилого фонда

Табл.3.2.-2

№ по плану	Этажность	Кол-во домов	Общая приведенная площадь (м <sup>2</sup> )	проект	Кол-во квартир
1	2	3	4	5	6
IVа- жилая зона высокоорганизованной застройки( Сити-центр)					
1	5-9	4	9917		66
	12-14	8	20700		138
			<b>30617</b>		
IVб- жилой квартал «Березовый»					
1	12-14	6	4250		42
2	6-7	1	21662		220
3	5	2	19524		206
4	4-5	3	11901		114
			<b>69817</b>		
IVв- жилой квартал «Березово-Защитино»					
1	2	5	5500		27
2	3-7	1	16380		152
3	4-5	2	9100		79
			<b>30980</b>		
IVг- жилой комплекс «Пограничный»					
1	5	3	13640		144
2	6	4	20360		256
			<b>34000</b>		
Итого по кварталам			<b>165414</b>		1444

						47 -12/08 -ГП			
						Проект планировки территории микрорайона Зона центра в г. Тобольск			
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П		
						Характеристика проектируемого Жилого фонда	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1		
архитектор		Овсянникова			05.08				
ГАП		Панфилов			05.08				
Гл.архитектор		Клименко			05.08				
Ген.директор		Панфилов			05.08				



## Экспликация зданий и сооружений «Зоны центра»

№ п/п	Наименование	Этаж.	Кол. здан.	Площадь: участка / застройки га/м2	Общая площадь (торговая) м2	Примечание стоянки м2/мест
1	2	3	4	5	6	7
<b>Центральная парковочная зона</b>						
1	Детский центр искусств	2-3	1	0.9 / 1111		3 000/120
2	Мемориальная зона музеев света	2-3	1	0.9 / 1111		
3	Музей человека и природы	2-3	1	0.9 / 1111		
<b>ИТОГО</b>						
<b>Рыночный комплекс «Ермак - Ершович»</b>						
1	Административно-хозяйственная зона	2-3	5	1.4 / 14 741	27 000	14 000/560
2	Рыночная зона	1-2	6	6.1 / 23 636	30 700	12 000/480
<b>ИТОГО</b>						
<b>Спортивно-профилактическая зона</b>						
1	Закрытый спортивный комплекс	1	1	1.8 / 14 400	9 400	Совместно с рынком
	крытый корт	2				
	универсальные спортивные залы	2				
2	Спортивно-оздоровительный комплекс	2	1	3.1 / 28 800	18 640	Совместно с рынком
3	Лечебно-трудовой профилакторий	2-3	1	0.43 / 3 400	8 500	150/6
<b>ИТОГО</b>						
<b>Торгово-развлекательный центр (Сибинтел)</b>						
1	Блоки торговых пассажей	1-2	12	3.8 / 22 100	16 300	вдоль магистрали 14 000/560 10 000/400
2	Культурно-развлекательный центр	2-5	3	3.6 / 9 750	13 100	
3	Здания управления	5-9	2	0.1 / 2 000	9 100	
4	Крытый паркинг	2	1	1.0 / 10 000		
5	гостиница на 100 номеров	18				
<b>ИТОГО</b>						
<b>Общегородской лечебно – оздоровительный комплекс</b>						
1	Поликлиника на 500 посещений	3-5	1	1.04 / 4 370	11 362	вдоль магистрали 4 000/160
2	Профилакторий на 100 мест	4	1	в т.ч. / 2 040	5 304	
3	Бальнеологический корпус	2	1	в т.ч. / 615	1 120	
<b>ИТОГО</b>						
<b>Жилая зона высокоорганизованной застройки (Сити-центр)</b>						
1	Квартал нью-городской застройки	5-9	4	1.0 / 1 740	9 917	подземная 14 300/560
2	Комплекс высокоплотной застройки	12-14	8	1.8 / 4 500	20 700	
<b>ИТОГО</b>						
<b>Офисно-деловая зона</b>						
1	Офисно-деловой центр	5-6	2	1.1 / 3 850	12 510	
2	Представительства турфирм	4-7	2	в т.ч. / 3 850	12 510	
3	Многоуровневый паркинг на 640 м/м	5	1	0.4 / 5 380		16 800/640
<b>ИТОГО</b>						
<b>Торгово-офисный центр «Тобольск-Южный»</b>						
1	Блоки торговых пассажей	1-2	9	3.6 / 36 000	23 400	+ вдоль магистрали 11000/440
2	Бизнес-центр	12-16	2	0.4 / 2 000	9 100	
3	Крытый паркинг	2	1	1.1 / 1 1000		
<b>ИТОГО</b>						



### 3.3. Система культурно-бытового обслуживания.

В проектируемом районе Центра в составе жилых кварталов предусмотрены учреждения обслуживания повседневного, периодического пользования.

Учреждения эпизодического обслуживания располагаются в составе торговых зон.

Необходимо учитывать важное стратегическое положение района и насыщение его объектами общегородской инфраструктуры, согласно генерального плана, общественно-торгового и культурно-развлекательного характера.

Оптимальная потребность в предприятиях и учреждениях обслуживания проектом определена в целом, исходя из проектируемой численности населения района и его специфики. Так как практика адресации объектов, на стадии проекта планировки, неизбежно влечет постоянные изменения в функции и наименования объекта, при том по несколько раз.

Расчеты приведены в табл.3.3.1

К учреждениям повседневного пользования, размещаемых в составе комплексов, с радиусом обслуживания 300-500-750м, относятся: аптеки, отделения связи и т.п.

К учреждениям периодического пользования относятся поликлиники, рестораны и кафе, крупные торговые центры с радиусом обслуживания 500-1000м.

Учреждения обслуживания эпизодического пользования относятся объекты сезонного наполнения и уровня общегородского масштаба.

Вся территория проектируемого района условно поделена на пять функциональных зон обслуживания.

В настоящее время на проектируемой территории уже существуют объекты (периодического пользования) торгового – обслуживающего назначения по нечетной стороне ул.Ремезова (комплекс Ермак).

Исходя из выше изложенного, район центра разбит на фрагментарные зоны (узлы-кварталы) насыщаемые объектами по принципу восполнения недостающей функции.

Так Торгово-развлекательная и Офисно-деловая «зоны» располагаются вдоль ул.Ремезова и магистрали «М1».

В составе Торгово-развлекательной зоны размещаются: Рынок-базар, Торгово-развлекательные центры («Сибинтел», «Южный», «ВДВ») с ресторанами и барами, аптечными филиалами, торгово-офисными представительствами, помещения общественного туалета и другими составляющими культурно-развлекательного характера, автостоянки.

В составе Офисно-деловой зоны размещаются: Административно-представительские бизнес центры, отделения связи, отделения банка, юридическая консультация, офисы, общественные организации, автостоянки.

В составе спортивно-профилактической зоны размещены специализированные спортивные комплексы и корты, тренировочные залы с водно-оздоровительными отделениями, городской лечебно-оздоровительный комплекс с поликлиникой, профилакторием, бальнеологическим корпусом водно-оздоровительных процедур.

В составе высокоорганизованной жилой зоны: жилые здания с квартирами-«пентхаузами» свободной планировки для работников и обслуживающего персонала Зоны центра с внутренней системой культурно-бытового и торгового обслуживания стояночными и парковочными местами.

На прилегающей территории к элементам общественного центра предусмотрены автостоянки с кратковременной парковкой для обслуживания посетителей.

Представляется необходимым обеспечить, до и после строительства основных зданий-блоков общественного центра, насыщение пешеходного бульвара-эспланады путем встраивания в первые этажи объектов социально-торгового назначения и повседневного обслуживания из состава общественного центра.



Это в свою очередь, кроме функции активного отдыха, придаст ему возможность круглосуточного функционирования с обеспечением охранной системой данных объектов. Что в свою очередь обеспечит и безопасность прогуливающегося по променадам населения и туристов.






Допускается замена отдельных функциональных предприятий из состава блоков общественного центра на другие отвечающие велению времени зоны-предприятия по обслуживанию населения, с условием взаимокompенсации замененных в зонах притяжения населения.

Возможно устройство в подзонах IVа, IVб, IVв, IVг жилой зоны мини-детсадов и начальных групп образования. Детские сады располагаются в глубине жилых кварталов с учетом радиуса обслуживания. Вместимость и количество детских садов определены расчетом согласно нормам СНиП 2.07.01-89\* с учетом выделения территории для расположения игровых площадок и мест тихого отдыха.

В составе помещений спортивно-оздоровительных учреждений предусматривать блоки бассейнов для обучения детей плаванию.

Зона активного отдыха располагается вдоль берега Иртыша в парковой зоне и разделяется на две зоны: зона познавательного отдыха с посещением музеев и зона просветительская на базе центра искусств и мини-атракционного парка.

Расчет емкости учреждений культурно-бытового назначения произведен по нормам СНиП 2.07.01-89\*. Расчеты сведены в таблицу 3.3.1.

						47 -12/08 -ГП			
						Проект планировки территории микрорайона «Зона центра» в г. Тобольск			
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата				
Инженер		Анникова			05.08	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Овсянникова			05.08		П		
ГАП		Панфилов				Проектное решение (система обслуживания)	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1		
Гл.архитектор		Клименко			05.08				
Ген.директор		Панфилов			05.08				

### 3.4. Улично-дорожная сеть и организация транспорта.

Сеть улиц, дорог и связанных с этим линий общественного и туристического транспорта предусмотрена в виде единой системы, обеспечивающей быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами района и города.

Магистральные улицы Ремезова, магистраль «М1», с Т-образным примыканием к ним проспекта Менделеева и ул. Полонского, магистралей общегородского и районного значения с регулируемым движением. Они служат для автомобильной связи проектируемого района с центром города и соседними с городом туристическими маршрутами. Ширина улиц принята в существующих габаритах, в красных линиях не менее 45-60 метров.

В целях создания беспрепятственных зон для пешеходов и центральной лучевой эспланады, проектом предусматривается транспортное обслуживание зоны центра по двум малым кольцам:

- вокруг рыночного комплекса с условным названием «Ермак-Ершович» с въездом и выездом с ул. Ремезова:

- вокруг подзоны III, IVa, IIв с одномоментным выездом на магистраль «М1»

При этом разводящую роль играет пробивка ул. Полонского до улицы «Парковой», разделяющей панель центра и парк.

Такое решение позволяет:

во-первых, организовать пешеходные зоны и бульвары центра;

во-вторых, позволит не перегружать главные магистрали Ремезова и «М1» частыми примыканиями, что позволит не ухудшить экологическую обстановку.

Ширина проезжей части обслуживающих улиц – 7.5 м.

Эпизодическое обслуживание парковой зоны осуществляется по широким дугообразным тротуарам, с возможностью проезда уборочного и обслуживающего транспорта, разъезд транспортных единиц и уборку снежных заносов.

#### 3.4.1. Транспорт.

Транспортное обслуживание населения микрорайона предусмотрено с учетом преимущества использования пассажирского общественного транспорта с доставкой жителей до остановочных комплексов по ул. Ремезова и «М1». Для организации основных пассажиропотоков предусмотрено движение городских автобусов по телу микрорайона маршрутных и городских такси.

Протяженность движения городского автобуса – 5.6 км

Протяженность движения маршрутного такси – 8.8 км.

Остановочные пункты расположены в местах наибольшего сосредоточения людских потоков и с учетом радиуса обслуживания.

Расстояние между остановочными пунктами автобуса и маршрутного такси следует принимать не более 400-600м.

В общественном центре и в местах расположения крупных магазинов и учреждений обслуживания предусмотрены автостоянки для временного хранения автомобилей.

Для обеспечения пешеходного движения на улицах вдоль квартальной застройки предусмотрены тротуары шириной 2,5 м, на пересечениях магистралей и улиц запроектированы пешеходные переходы, в одном уровне.

Внутри квартальные тротуары имеют твердое покрытие и нормативную ширину не менее 1.5 м. Кроме того расположение тротуаров, выше проезжей части, вдоль внутриквартальных проездов и на выездах из жилых зон обеспечивает пешеходам безопасность движения.



### 3.4.2. Поперечные профили и баланс улично-дорожной сети.

Поперечные профили улиц разработаны в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, с учетом плана красных линий по основным магистралям, а также, существующего благоустройства.

Ширина проезжей части и тротуаров улиц, на расчетный срок, принята согласно ниже приведенной таблице 3.4.2-1

Таблица 3.4.2 -1

	Наименование улиц	Проезжая часть м	Тротуар м
1	Улица Ремезова, М1 магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением	6 x 3,75	3,00
2	Улица Полонского – магистральная улица общегородского значения с регулируемым движением	4 x 3.75	3.00
3	Улицы Парковые – улица районного значения с регулируемым движением	2 x 3.75	2.25
4	Улица Центральная- магистраль районного значения с регулируемым движением	2 x 3,75	2,25
5	Парковый бульвар	5.5	

Между красными линиями и проезжей частью предусмотрено устройство зеленых полос шириной 3-5 м.

Поперечные профили улиц показаны на чертеже «Схема организации транспорта и улично-дорожной сети» в М1:2000 и в масштабе 1:200 на нормальных поперечных профилях.

В таблице 3.4.2-2 приведены протяженность и площади уличной сети проектируемого жилого района.

### 3.4.3. Гаражи и стоянки для легковых автомобилей.

Расчет количества легковых автомобилей в проектируемом районе, гаражей для их хранения, стоянок для временного хранения автомобилей произведен в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*.

Гаражи-стоянки для горожан предлагается разместить в надземно-подземных пространствах зданий и в отдельно стоящих закрытых зданиях-стоянках.

Для посетителей функциональных зон предусмотрены стояночные места вдоль магистрали «М1» и на предлагаемых для поэтапного освоения площадях-парковках.

Расчет произведен на проектную численность населения 6620 человек проживающих и работающих в Зоне центра.

Расчет произведен согласно СНиП 2.07.01-89\* пункт 6,3 и 6,33.

На территории района должно размещаться менее 70% количества автомобилей граждан работающих и проживающих в данном районе.

Открытые временные стоянки автомобилей, предназначенные для обслуживания посетителей и во вне рабочее время используются как охраняемые платные стоянки.

Площадь организованных автостоянок в зоне Центра составляет 143238 м<sup>2</sup> (14.3 га) и рассчитаны на 5 729 машино-мест.

Нормативная площадь стоянки для хранения 1 автомобиля -25м<sup>2</sup>

Основные площадки, используемые под стоянки автомобилей, расположены у объектов административно- хозяйственного и культурно-бытового назначения.

Таблица 3. 4-3

№ п/п	Наименование	На расчетный срок (10 лет)
1	Население проектируемого района (тыс. жителей)	6.6
2	Уровень автомобилизации (машино-мест на 1000 жителей)	300
3	Общее количество машино-мест	1980
4	Требуемое количество машино-мест из расчета (70%)	1386
5	Площадь стоянок на открытых местах м2/га	
6	Количество машино-мест в подземных стоянках внутри зданий	
7	Количество общественных стоянок в отдельных зданиях	
8	Количество мест автомобилей размещаемых в жилой зоне	1280

### 3.4.4. Мероприятия по снижению транспортного шума.

В соответствии с требованиями санитарных и градостроительных норм в проекте предусматриваются следующие мероприятия по защите от шума транспортных средств и снижения уровня шума.

1. Максимальное озеленение деревьями с плотной кроной магистральных улиц.
2. Сосредоточение укрупненных многофункциональных зданий по обслуживанию населения в проектируемых кварталах с сокращенным количеством въездов-выездов.
3. Использование зданий по обслуживанию населения вдоль улиц в качестве шумозащитного экрана для жилой застройки
4. Предусмотреть устройство в окнах всех типов зданий, выходящих на магистральные улицы и шумные территории, тройного остекления и шумозащитных мероприятий в виде безфорточных вентиляционных блоков.
5. Расширение безмагистральной территории за счет пешеходного бульвара и главной площади-эспланады.

Данные мероприятия обеспечивают нормативный уровень шума в жилых помещениях вдоль магистральных улиц – 40Дба, согласно СНиП 11-12-77.

						47 -12/08 -ГП			
						Проект планировки территории микрорайона «Зона центра» в г. Тобольск			
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата				
Инженер		Анникова			05.08	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Овсянникова			05.08		П		
ГАП		Панфилов				Проектное решение (уличная дорожная сеть) (защита от шума)	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779-002551-1		
Гл.архитектор		Клименко			05.08				
Ген.директор		Панфилов			05.08				



### 3.5. Система зеленых насаждений.

В настоящее время на территории проектируемого жилого района имеются в достаточном количестве 10-15 метровые зеленые насаждения, представленных влаголюбивыми кустарниками и лиственными породами деревьев.

На базе сохраняемых зеленых насаждений, на территории проектируемого микрорайона, создается центральная парковая зона тематического плана «человек и природа Сибири». Которая должна воплотить в себе все последние мировые достижения создания садово-парковых комплексов, как предмета отдыха горожан и объект туристической деятельности. Осознанное почитание паркового искусства, ландшафта и дизайна неуклонно повысит морально-душевную составляющую жителей

В границах проектируемого района зеленые насаждения общего пользования составляют 84.5 га, на одного жителя приходится 7.1 м<sup>2</sup>.

Полученный показатель соответствует требуемому показателю – 7 м<sup>2</sup> на человека.

Для создания зеленых массивов рекомендуется использовать древесно-кустарниковые породы, произрастающие на сходных территориях Сибири и в других почвенно-климатических условиях:






деревья - береза бородавчатая, ясень, лиственница сибирская, береза и др.,  
кустарники - боярышник сибирский, спирея рябинолистная, кинолистная, сирень обыкновенная, персидская, снежноягодник и др..

Вдоль водоемов предлагается высадить иву серебристую и другие влаголюбивые растения.

Пешеходный бульвар и центральный луч-эспланаду предполагается максимально «насытить» цветочными композициями и другими декоративно-художественными композициями ландшафтного дизайна.

Особое внимание должно быть уделено микроландшафту.

При освоении территорий микрорайона рекомендуется сохранять ценные существующие зеленые насаждения.

Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата				
						47 -12/08 -ГП			
						Проект планировки территории микрорайона «Зона центра» в г. Тобольск			
Архитектор		Панфилов			05.08	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Клименко			05.08		П		
ГАП		Панфилов				Проектное решение (система зеленых насаждений)	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1		
Гл.архитектор		Клименко			05.08				
Ген.директор		Панфилов			05.08				

### 3.6.1. Охрана окружающей среды.

В проекте учтены требования по обеспечению охраны окружающей среды и оптимального санитарно-гигиенического состояния территории.

Поперечники улиц разработаны с учетом защиты от шума пропускаемого через них потока транспорта.

Территория панели общественных кварталов должна максимально благоустраиваться и озеленяться. Зеленые партеры дворовых пространств засеваются акклиматизированным многолетним газоном.

В планировочном отношении ориентация жилых зданий в застройке жилых микрорайонов должна обеспечивать требуемую инсоляцию и аэрацию квартир и дворовых пространств, территорий детских учреждений и зон общего пользования.

Устройство хозяйственно-бытовой канализации и ливневой канализации позволит понизить уровень грунтовых вод и защитить территорию застраиваемого района от поверхностных стоков и загрязнений, предотвратит попадание стоков в реку Иртыш и размыв берегового абриса.

При обустройстве береговых линии реки и логов с целью их эксплуатации, как зон пассивного и активного отдыха, должны быть предусмотрены мероприятия по защите берегов от размыва. Выбранные типы зеленых насаждений и травяные посадки в прибрежной зоне, должны способствовать саморегуляции водообменного процесса.

Береговое обустройство должно давать возможность кратному природному циклу обмена воды (три раза в год).

При устройстве купальных мест зона их влияния должна быть выделена в отдельную зону и максимально благоустроена, а также оснащена всеми видами предупредительно-охранных средств и оборудования.

При строительстве жилых и общественных зданий в 15-метровой береговой зоне рек особое внимание должно быть уделено мерам исключающим загрязнение водоемов и разрушение выполненного благоустройства и всех видов озеленения.

Не допускается долговременное хранение без специальной упаковки строительных и других, загрязняющих природную среду, материалов. В рабочей зоне должен быть предусмотрен организованный водосбор поверхностных и грунтовых вод в отстойниках, с последующей очисткой и вывозом загрязнений.

Все типы тротуаров и декоративных дорожек в зоне активного отдыха, особенно в прибрежной зоне, должны иметь стойкое покрытие ко всем видам разрушений и отвечающее санитарно-гигиеническим требованиям.

### 3.6.2. Очистка территории района

Проектом предусматривается плано-регулярная очистка территории от снега, домового мусора и уличного смёта. Твердые отбросы и уличный смёт вывозятся транспортом спецавтохозяйства на свалку.

Домовой мусор из многоквартирных жилых домов собирается в мусорокамеры. Пищевые отходы следует собирать в отдельные контейнеры и использовать на животноводческих фермах.

Нормы накопления мусора принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*г.

1. Домовой мусор (с учетом общественных зданий) 280-300 кг на 1 человека в год.
2. Смёт с 1 м<sup>2</sup> твердых покрытий улиц - 15 кг на 1 человека в год.

Табл. 3.6.2-1

№ п.п.	Наименование	Тонн
1	Домовой мусор	4289,1
2	Смёт с 1 м <sup>2</sup> твердого покрытия	39 965,4
	<b>Итого:</b>	<b>9924,1</b>



Табл. 3.6.2-2

№ п.п.	Наименование	Норма по СНиП	Кол-во машин
1	Мусоровозы	20 на 100 тыс. жителей	3
2	Уборочные машины	60 на 1 млн. м2 площади твердого покрытия	12
3	Малогабаритные, тротуаруборочные	25 на 1 млн. м2 площади твердого покрытия	5

### 3.7. Инженерная подготовка территории (отвод поверхностных вод)

Анализ природно-ландшафтных условий и планировочной организации территории микрорайона, выявил необходимость разработки мероприятий по инженерной подготовке и защите от подтопления грунтовыми и поверхностными водами.

Квартальное освоение территории под застройку сохраняется и в дальнейшем строительстве.

Основными мероприятиями инженерной подготовки территории застраиваемых кварталов являются: - отвод поверхностных стоков – вертикальная планировка  
- укладка системы ливневой канализации

Своевременное удаление поверхностных вод (дождевых и талых), в значительной степени предупреждает подъем уровня грунтовых вод, затопление, улучшает общий уровень благоустройства. С территории жилого района отвод поверхностных вод намечается открытыми водостоками по уклонам дорожного покрытия в проектируемую ливневую канализацию.

#### Вертикальная планировка

Исходными материалами для проектирования послужил стереотопографическая съёмка М 1:2000 выполненная ЗапСибАГП в 1998 г.

Схема вертикальной планировки представлена отдельным чертежом и определяет высотное положение осей проездов и красных линий микрорайонов.

Учитывая постоянное подтопление пониженной части территории и ее заболачиваемость, проектом предлагается использовать ливневую канализацию. Сброс поверхностных стоков с проездов, тротуаров и площадок осуществляется посредством продольных и поперечных уклонов покрытий в ливневую канализацию вдоль улиц.

Высотная увязка произведена с точностью допустимой масштабom и сечением рельефа. Схема вертикальной планировки территории в увязке с системой водостоков обеспечивает нормальную постановку проектируемых зданий, допустимые для движения транспорта и пешеходов уклоны, а также, отвод поверхностных вод при рациональном балансе земляных масс.

						47 -12/08 -ГП				
						Проект планировки территории микрорайона «Зона центра» в г. Тобольск				
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата	Пояснительная записка		Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Панфилов			05.08			П		
Архитектор		Клименко			05.08	Проектное решение (охрана окружающей среды инженерная подготовка территории)		ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1		
ГАП		Панфилов								
Гл.архитектор		Клименко			05.08					
Ген.директор		Панфилов			05.08					

### 3.13. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	152.1	233.2
	В том числе территории: жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га / м <sup>2</sup> / чел.	1.08/ 1890/ 85	11.4/ 165414/ 6620
	из них:			
	многоэтажная застройка	м <sup>2</sup>	-	90000
	3-5 этажная застройка	м <sup>2</sup>	-	19000
	малоэтажная застройка	м <sup>2</sup>	10800	5000
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	м <sup>2</sup>	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	м <sup>2</sup>	-	-
	рекреационных зон	га	-	14100
	зон инженерной и транспортной инфраструктур	»		
	производственных зон	м <sup>2</sup>	-	-
	иных зон	»	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	м <sup>2</sup>	1235	-
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего	»		
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	140.1	70.4
	улицы, дороги, проезды, площади	га	28,60	32,30
	прочие территории общего пользования (кладб.)	га	42,40	42,40
1.4	Коэффициент застройки	%	2,09	2,2
1.5	Коэффициент плотности застройки	»		
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га		
	земли субъектов Российской Федерации	»		
	земли муниципальной собственности	»		
	земли частной собственности	»		
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	тыс. чел	0.085	6.62
2.2	Плотность населения	чел / га		
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	1.890	165.414
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1	7
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда – всего В том числе: государственной и муниципальной собственности частной собственности	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	1.89	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль: по техническому состоянию	м <sup>2</sup>	1890	-
3.6	Новое жилищное строительство – всего	м <sup>2</sup>		165414



	В том числе:			36
	малоэтажное	тыс. м <sup>2</sup>		4.1
	из них:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками		-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	тыс. м <sup>2</sup>	-	-
	3-5-этажное	тыс. м <sup>2</sup>		23.1
	многоэтажное	тыс. м <sup>2</sup>		137.9
4	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего / 1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы – всего / 1000 чел.		-	-
4.3	Поликлиники – всего / 1000 чел.	посещений в смену объектов	-	500/1
4.4	Аптеки			
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену		
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	соответствующим единицы		
4.7	Учреждения культуры и искусства – всего / 1000 чел.	»		
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения – всего / 1000 чел	»		
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	»		
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	»		
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	»		
5	<b>Транспортная инфраструктура</b>	»		
5.1	Протяженность улично-дорожной сети – всего	км	146000	146000
	В том числе:			
	магистральные дороги	»	-	-
	из них			
	скоростного движения	»	-	-
	регулируемого движения	»		
	магистральные улицы:	»		
	из них:			
	общегородского значения	»		
	непрерывного движения	»		
	регулируемого движения	»		
	районного значения	»		
	улицы и проезды местного значения	»		
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	В том числе:			
	трамвай	»		
	троллейбус	»		
	автобус	»		
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			5729
	В том числе			
	постоянного хранения	машино-мест	247	3489
	временного хранения	»	1286	2240
6	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
6.1	Водопотребление – всего	тыс. м <sup>3</sup> / сут		
6.2	Водоотведение	»		
6.3	Электропотребление	кВт·ч/год		
6.4	Расход газа	млн. м <sup>3</sup> / год		
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год		
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м <sup>3</sup> /сут		
	В том числе утилизируемых			
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		

6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
<b>7</b>	<b>Охрана окружающей среды</b>			37
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га		
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% от ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га		
<b>8</b>	<b>Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта</b>			
8.1	Всего В том числе: жилищное строительство социальная инфраструктура улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт инженерное оборудование и благоустройство территории прочие	млн. руб. » млн. руб. » » »		
8.2	Удельные затраты на 1 жителя на 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир жилых домов нового строительства на 1 га территории	тыс. руб. » »		

						<b>47 -12/08 -ГП</b>			
						Проект планировки территории микрорайона «Зона центра» в г. Тобольск			
Изм.	Кол.уч	лист	№док	подпись	дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Панфилов			05.08		П		
Архитектор		Клименко			05.08	Проектное решение (технико-экономические показатели)	ООО «ТЮМЕНЬПРОЕКТ» №ГС-5-72-02-26-0-7202113779- 002551-1		
ГАП		Панфилов							
Гл.архитектор		Клименко			05.08				
Ген.директор		Панфилов			05.08				