

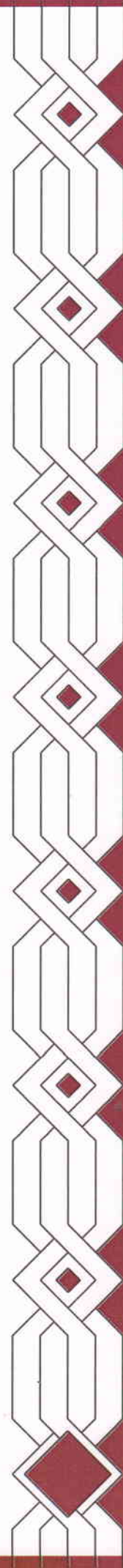


**ПРОЕКТ**  
**внесения изменений в проект планировки**  
**территории "Микрорайон Центральный"**  
**города Тобольска**

**СТАДИЯ "П"**

**Том 1**

**г.Тобольск**  
**2014г.**



МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ Г.ТОБОЛЬСКА  
«МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ»

## ПРОЕКТ

внесения изменений в проект планировки  
территории "Микрорайон Центральный"  
города Тобольска

СТАДИЯ "П"

Том 1

Директор

И.о. начальника  
проектного отдела

П.Е.Квашнин

С.Г. Горовая

г.Тобольск  
2014г.

## Содержание

№ п/п	Наименование раздела	Лист
	<b>Текстовая часть</b>	
1	Введение	3
2	Планово-высотная съёмочная геодезическая сеть на территории проектирования	5
3	Современное состояние и использование территории проектирования	5
4	Проектное решение	6
	<b>Графическая часть</b>	
1	Схема проекта внесения изменений в проект планировки территории «Микрорайон Центральный», разбивочный чертеж красных линий	Лист 1

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Панченко				П	2	8
Нач.отд.ГиГ		Байдашин				МАУ «МФЦ»		
						Внесение изменений в Проект планировки территории «Микрорайон Центральный», разбивочный чертеж красных линий		

## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в проект планировки территории «Микрорайон Центральный» города Тобольска разработан на основании договора П41/14 от 15.07.2014г. и в соответствии с:

- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Госстроя Российской Федерации от 29.10.2002г. №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Федеральным законом от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Положением о составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Тюменской области, документов территориального планирования муниципальных образований Тюменской области, утвержденное постановлением Правительства Тюменской области от 14.09.2010г. №260-п;
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Тюменской области. «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Тюменской области», утвержденные постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2008г. №82-п;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Федеральным законом от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Решением Тобольской городской Думы «О генеральном плане городского округа город Тобольск» от 30.10.2007г. №196;
- Решением Тобольской городской Думы «О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Тобольск, утвержденный

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				

решением городской Думы от 30.10.2007г. №196» от 25.10.2011г. №148;

- Решением Тобольской городской Думы от 25.12.2007г. №235 «О «Правилах землепользования и застройки в городе Тобольске»;

Задачей разработки проекта является комплексное развитие «Микрорайон Центральный».

Проект внесения изменений в проект планировки территории «Микрорайон Центральный» города Тобольска содержит:

- Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования (территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, скверы, бульвары), установленные проектом планировки микрорайона;
- Существующие Красные линии, проектируемые Красные линии, Красные линии подлежащие отмене;

Для разработки проекта внесения изменений в проект планировки территории «Микрорайон Центральный» города Тобольска в качестве исходных данных использованы следующие материалы:

- Генеральный план городского округа город Тобольск;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Тобольск;
- Проект планировки территории "Микрорайона Центральный" (ранее - "Зона центра") утвержденный распоряжением Администрации города Тобольска от 10.10.2008г. №1665;
- Сведения о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;
- Сведения о границах проектируемых территорий;
- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Тобольска (ИСОГД г.Тобольска);
- Электронная версия топографической съемки масштаба 1:2000, выполненная Федеральным государственным унитарным предприятием «Западно-Сибирское аэрографическое предприятие»;
- Так же получены сведения государственного кадастра недвижимости о границах земельных участков, о зонах с особыми условиями

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				

использования территории расположенных на проектируемой территории.

## **Планово-высотная съёмочная геодезическая сеть на территории проектирования**

Система координат – МСК ТО, зона 2.

Система высот – Балтийская, 1977г.

## **Современное состояние и использование территории проектирования**

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 (микрорайон «Защитино»).

Вдоль улицы Семена 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 – проспект 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 "Центральный" располагаются гаражные кооперативы, открытые стоянки, частично имеется частная застройка и старые одноэтажные сооружения прошлого века. В северо-восточной части микрорайона начато строительство 10-ти этажных

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата					

многоэтажных жилых домов. 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.

## Проектное решение

Основной целью внесения изменений в данный проект планировки территории является - объединение двух земельных участков, расположенных в границах красных линий, предоставленных ЗАО "Тобольскстроймеханизация" для многоэтажного жилищного строительства. Это участки №187 и 191 по улице Семена Ремезова. А также присоединения к ним части территории расположенной между данными земельными участками, за пределами красных линий.

На схеме проектируемые красные линии обозначены - Красным цветом. Существующие, т.е. ранее утвержденные, - Синим. Существующие красные линии, подлежащие отмене - черным цветом.

Углы поворота имеют координатное описание в местной системе координат города Тобольска (МСК ТО №2). Разбивочный чертеж красных линий, утвержденный ранее, был разработан в старой системе координат, в связи с этим потребовался пересчет данных в местную систему координат города Тобольска (МСК ТО №2), действующую на территории города с 01.01.2013г..

Площадь земельного участка №187 - 21867 кв.м, площадь земельного участка №191 - 12500 кв.м., площадь территории , а расположенной между участками - 6633 кв.м.

Площадь земельного участка №1 (по схеме), образованного вследствие объединения данных участков составит - 41000 кв.м.

Данная территория предназначена для многоэтажного жилищного строительства. Объединение земельного участка обеспечит комплексный подход к проектированию данной территории.

Кроме того организовываются еще 4-е дополнительных квартала:

Площадь квартала №2 - 41670 кв.м.

На территории квартала №2 предлагается размещение средней общеобразовательной школы на 950 учащихся.

Площадь квартала №3 - 27825 кв.м.

На территории квартала №3 предлагается размещение детского сада на 350 учащихся.

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№дож.	Подпись	Дата				

Площадь квартала №4 - 18640 кв.м.

На территории квартала №4 предлагается размещение многоэтажных жилых домов.

Площадь квартала №6 - 7270 кв.м.

На территории квартала №6 предлагается размещение многоярусной парковки автомобильного транспорта.

Кроме того проектом предусмотрено увеличение квартала №5 с площади 5000 кв.м. до площади 11220 кв.м.

Изначально планировалось на территории данного квартала, размещение детского сада, но по ряду причин от этой идеи решено было отказаться. (Участок расположен близко к оврагу, удален от многоквартирной застройки, предоставленной другим застройщикам).

На территории данного квартала предлагается размещение общественно-деловой застройки, т.е. объектов социальной сферы - предприятия общественного питания, аптеки и др.

Площадь проектируемой территории микрорайона "Центральный" в соответствии с утвержденным проектом планировки составляет 233,2 га. Площадь территории под жилищное строительство составит 11,4 га, что соответствует 165,4 тыс. кв.м. общей площади жилья и 6620 жителей.

После внесения изменений в проект планировки (разбивочный чертеж красных линий) площадь проектируемого микрорайона в целом не увеличится. Изменения затрагивают красные линии, расположенные внутри микрорайона.

Площадь территории под жилищное строительство увеличится на 2,5 га и составит 13,9 га, что соответствует 201,8 тыс. кв.м. общей площади жилья и 8080 жителям.

Кроме того, согласно п.10.4, 10.5 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" - радиус обслуживания детских дошкольных учреждений в городах - 300м, радиус обслуживания общеобразовательных учреждений - 500м.

То есть на территории микрорайона обязательно необходимо размещение детских дошкольных и общеобразовательных учреждений, т.к. школы и детские сады, расположенные на территории других микрорайонов не обеспечивают соблюдение данных пунктов СНиП, и вместимость их недостаточна.

Проект внесения изменений в Проект планировки территории "Микрорайон Центральный" города Тобольска решает, прежде всего, задачу по размещению на территории микрорайона Центральный города Тобольска общеобразовательной школы и детского сада, отсутствующих в утвержденном проекте планировки.

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				



И решает проблему отсутствия земельных участков на территории города под многоэтажное жилищное строительство, что крайне необходимо в условиях дальнейшего активного развития градообразующего предприятия города Тобольска - Нефтехимического комбината, а также выполнения федеральных и областных программ по переселения из ветхого жилья, предоставления жилья молодым семьям и т.д.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				