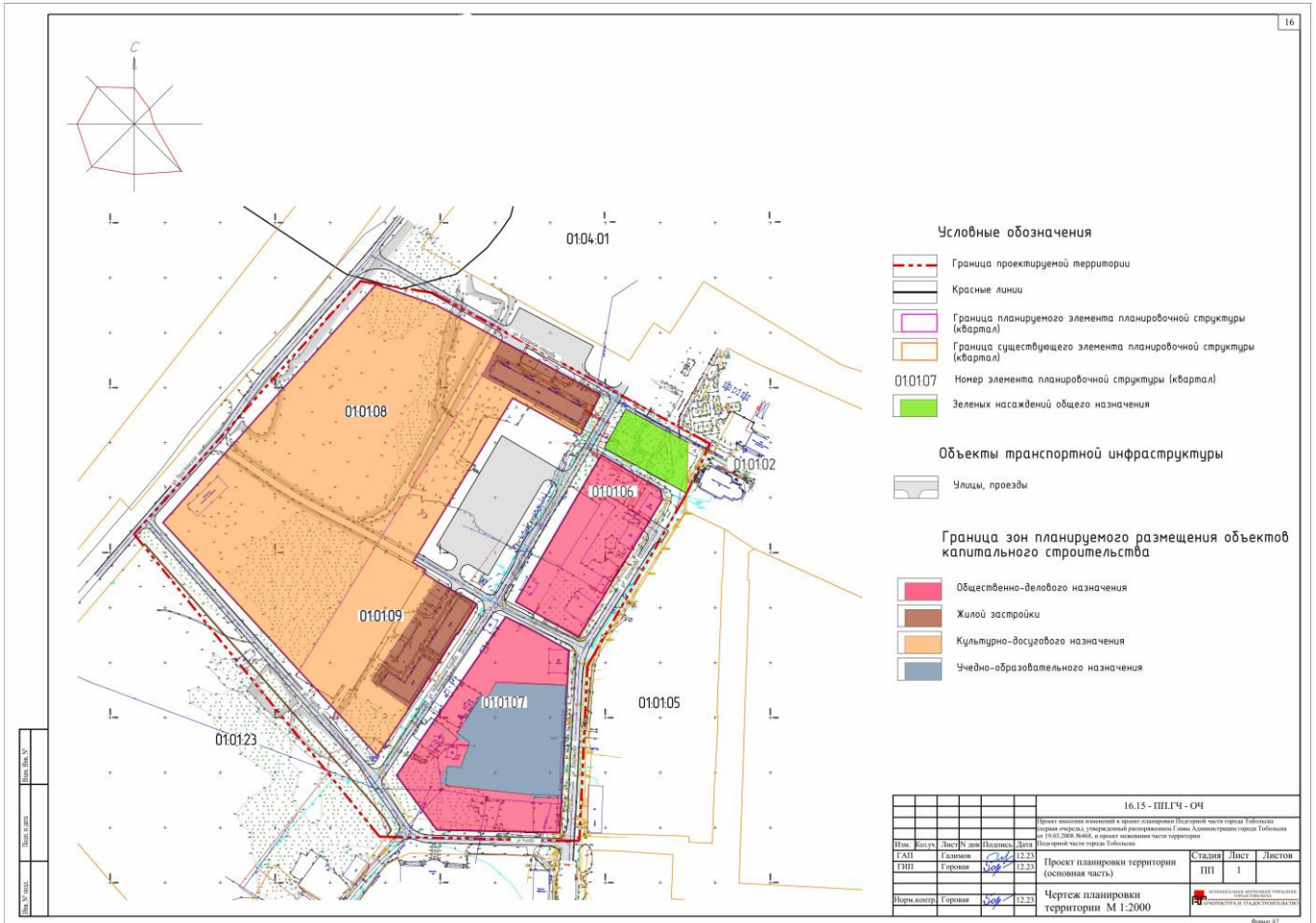


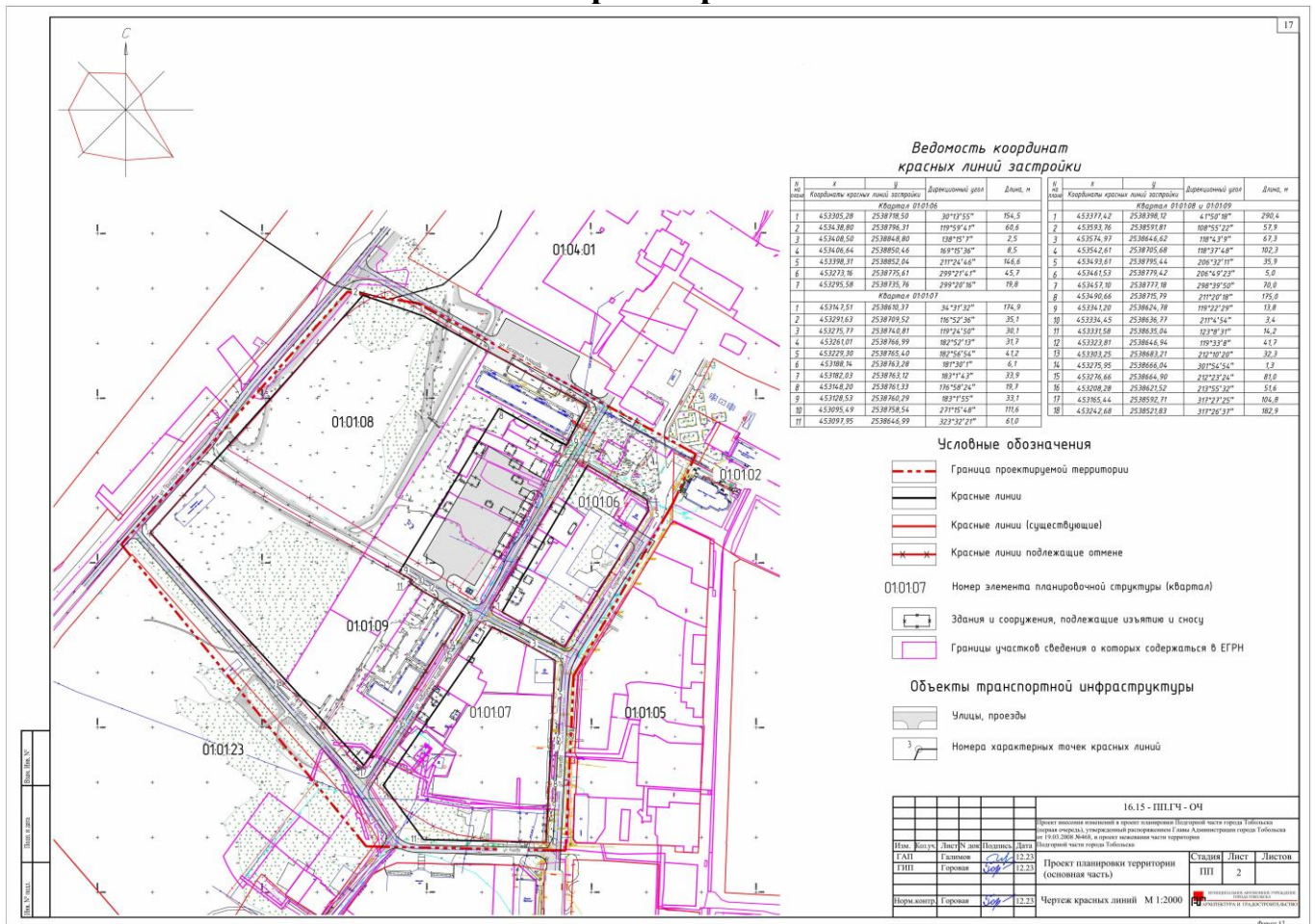
1. Проект планировки территории. Основная часть

1.1. Графическая часть. Чертежи планировки территории

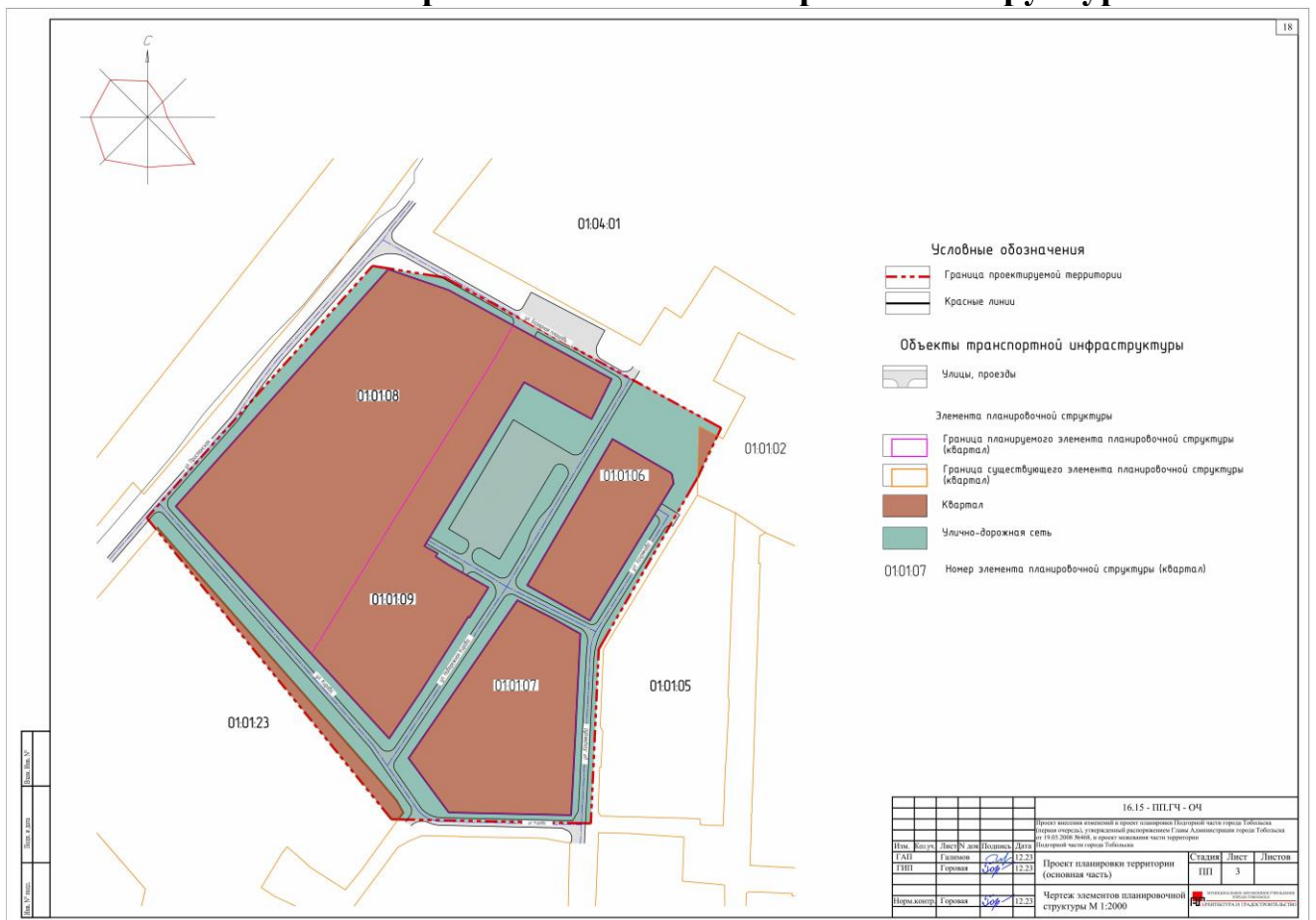
1.1.1. Чертеж планировки территории



1.1.2. Чертеж красных линий



1.1.3. Чертеж элементов планировочной структуры



1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.2.1. Планируемые к размещению объекты капитального строительства:

В границах проектирования планируется объект культурно-досуговой деятельности, а так же объект гостиничного обслуживания.

1.2.2. Сведения о зонах размещения объектов капитального строительства и их видах

В административном отношении участок проектирования находится на территории муниципального образования городской округ город Тобольск Тюменской области.

Проектные решения охватывают часть территории Подгорной части города Тобольска в границах улиц Кирова, Хохрякова, Пристанская и Базарной площади. Территория проектирования частично застроена, имеет равнинный характер с незначительными перепадами.

Участок проектирования включает кварталы с частичной застройкой многоквартирными жилыми домами с максимальным количеством надземных этажей – 3 этажа, индивидуальной жилой застройкой до двух этажей. На территории проектирования имеется два объекта культурного наследия, а так же объекты складского назначения.

Согласно генеральному плану городского округа город Тобольск, утвержденному решением Тобольской городской Думы от 30.07.2007 №196 в границах участка проектирования выделяются следующие функциональные зоны:

- зона исторической застройки;
- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа город Тобольск, утвержденным Постановлением Администрации города Тобольска от 28.12.2022 №118-пк в границах участка проектирования выделяются следующие территориальные зоны:

- ОЖ-И – Подзона общественно-жилая историко-культурного центра города;
- Р-2 – зона озелененных территорий общего пользования;
- Территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется.

В отношении территории проектирования проектом планировки установлены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- общественно-делового назначения;

- жилой застройки;
- культурно-досугового назначения;
- учебно-образовательного назначения.

В границах территории общего пользования выделяется зона «Зеленых насаждений общего пользования», что позволит сформировать сквер перед церковью Захария и Елизаветы, и продолжит благоустройство Базарной площади.

1.2.3. Красные линии

Проектными решениями внесены корректировки в красные линии в части уточнения поворотных точек согласно границам территориальных зон, участков (сведения о которых внесены в ЕГРН) и установлены с учетом ширины улиц и дорог, которые определяются их категориями, в зависимости от особенностей элементов поперечного профиля и типа застройки. Ведомость поворотных точек красных линий представлена на чертеже красных линий графической части проекта.

Корректировка красных линий производится для обеспечения новых транспортных связей, формирования улично-дорожной системы отвечающей современным параметрам и нагрузке, позволяющей обслуживать проектируемые объекты капитального строительства на данной территории города. Параметры улично-дорожной сети и транспортная инфраструктура призвана обеспечить развитие туристической привлекательности территории и снижению нагрузок на существующие улицы, особенно во время проведения культурных, массовых мероприятий.

Проектом планировки предлагается соединить ул. Набережная Кирова с ул. Розы Люксембург, что позволит исключить часть дороги ул. Хохрякова из транспортной автомобильной сети. Это в свою очередь, обеспечит расширение Базарной площади, создать территорию зеленых насаждения общественного назначения перед церковью Захария и Елизаветы. Таким образом, будет обеспечена удобная пешеходная связь между пешеходной улицей Мира, Базарной площадью и территорией проектирования.

Проектом планировки предлагается выполнить автомобильную дорогу по улице Базарная площадь от перекрестка с ул. Набережная Кирова до ул. Пристанской. Что позволит обеспечить сообщение с паромной переправой, а в дни проведения массовых мероприятий в Подгорной части разгрузит нагрузку на ул. Набережная Кирова и ул. Хохрякова.

Проектом планировки убирается часть безымянного проезда от ул. Набережная Кирова до ул. Пристанской, который разделял элементы планировочной структуры. Что позволит создать единый участок под объект культурно-досугового назначения и прилегающего к нему благоустройства.

Параметры автомобильных дорог, мест для временного хранения автомобилей, выбраны таким образом, чтобы обеспечить удобное функционирование туристических автобусов, общественного транспорта, личного автотранспорта жителей и гостей города Тобольска.

Полоса отвода автомобильных дорог формируемой уличной-дорожной сети совпадает с территорией ограниченной устанавливаемыми красными линиями.

В связи с изменением красных линий и установлением полосы отвода автомобильных дорог по ул. Набережная Кирова подлежат изъятию для муниципальных нужд земельные участки 72:24:0601016:19, 72:24:0601015:29, 72:24:0601015:30, 72:24:0601016:17, 72:24:0601016:18, 72:24:0601015:26, 72:24:0601015:308, 72:24:0601015:309, 72:24:0601015:101, 72:24:0601027:172, 72:24:0601015:3, 72:24:0601027:25, 72:24:0601015:27, 72:24:0601026:9 и объекты, расположенные на них, в целях формирования территории общего пользования в границах устанавливаемых красных линий.

1.2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Площадь территории в границах проектирования составляет 15 га.

Численность населения постоянно проживающего в границах проектируемой территории составляет ориентировочно 300 человек.

Плотность населения в границах проектирования составляет порядка 20 чел./га.

Параметры застройки определяются требованиями Правил землепользования и застройки г. Тобольска. Объекты капитального строительства размещаются в следующих зонах: «Общественно-жилая зона историко-культурного центра города (ОЖ). Подзона (ОЖ-И)», «Зона озелененных территорий общего пользования (Р-2)». В границах проекта планировки фактором, влияющим на параметры застройки, является наличие охранных зон объектов культурного наследия. Параметры застройки должны соответствовать требованиям Распоряжения Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области от 08.05.2018 № 39/18-р «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в подгорной части города Тобольска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах объединенной зоны охраны».

1.2.5. Характеристика развития системы социального обслуживания

Территория проектирования характеризуется тем, что она примыкает к туристической зоне города Тобольска, где активно развивается обслуживание населения, происходят общественные мероприятия городского уровня.

На территории проектирования находится дошкольное отделение МАУ СОШ №1 (детский сад №12) . Данное учреждения имеет пешеходную доступность относительно всех участков на проектируемой территории. На ближайших территориях в пешеходной доступности находятся здания МАУ СОШ №1 – начального и среднего школьного образования.

На проектируемой территории проектом планировки предлагается разместить здание культурно-досуговой деятельности «Концертный зал», а так же объекты гостиничного назначения, что предполагается концепцией развития территории туристического центра Подгорной части. Объекты культурного наследия планируются к реставрации и приспособлению в качестве объектов административного и общественного назначения.

На примыкающих территориях имеются магазины продовольственных и хозяйственных товаров, предприятия общественного питания, религиозного назначения и другие.

Проектируемая территория обеспечена всеми необходимыми объектами социального и бытового обслуживания населения.

1.2.6. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Проектом планировки предусматривается формирование новых транспортных связей, формирование улично-дорожной системы отвечающей современным параметрам и нагрузке, позволяющей обслуживать проектируемые объекты капитального строительства на данной территории города. Параметры улично-дорожной сети и транспортная инфраструктура призвана обеспечить развитие туристической привлекательности территории и снижению нагрузок на существующие улицы.

На территории проектирования предусмотрено размещение следующих объектов системы транспортного обслуживания:

- магистральная улица районного значения;
- улицы и дороги местного значения;
- внутриквартальные проезды;
- наземные стоянки индивидуального транспорта;
- пешеходные переходы;
- остановочный комплекс общественного транспорта.

Проектом планировки территории в границах участка устанавливается система улиц и проездов, которая интегрируется в существующую улично-дорожную Подгорной части города Тобольска.

Основные параметры улично-дорожной сети

Наименование	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Количество полос движения	Ширина пешеходной части тротуара
Улицы местного значения				
Проектируемая магистральная улица районного значения	99	7	2	2
Проектируемые улицы местного значения	25	6-7	2	2
Проектируемые внутриквартальные проезды	5	6	2	2

Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки

Показатели	Ед изм.	Количество
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	2,0
Улицы местного значения	км	2,0

Территория проектирования обеспечена общественным автобусным транспортом. В связи с изменением улично-дорожной сети на ул. Набережная Кирова устанавливается остановка общественного транспорта (автобусная остановка), обеспечивающая доступ объектов культурного-досугового, административного, жилого и социального назначения.

Хранение личного автомобильного транспорта жителей данной территории осуществляется на территории многоквартирных домов, а так же общественных стоянках предусмотренных проектом планировки (количество машино-мест определяется на стадии рабочего проектирования).

1.2.7. Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Поверхность на участке проектирования относительно ровная, с общим понижением рельефа в северо-западном направлении в сторону реки Иртыш. От реки Иртыш территорию проектирования защищает инженерное гидротехническое сооружение - дамба. Водопонижение территории Подгорой части города, в том числе территории, на которую выполняется проект

планировки, обеспечивается водопонижением русел рек Слесарная, Курдюмка и Абрамовская. На данных реках установлены перекачивающие насосные станции.

Поверхность на участке проектирования частично спланирована под жилую застройку, частично застроенная, с дорогами в насыпях, водоотводными канавами. Восточная половина участка застроена жилыми и общественными зданиями и сооружениями, есть дороги, благоустройство и инженерные сети. Западная половина участка покрыта травянистой, кустарниковой и древесной порослью.

Натуральные отметки рельефа в границе проектирования изменяются от 42,50 до 46,90 в Балтийской системе высот.

Вертикальная планировка выполнена, исходя из условий беспрепятственного водоотвода, удобного и безопасного движения транспортных средств, что достигается необходимыми продольными и поперечными уклонами поверхности.

Дорожные одежды улиц и проездов предусмотрены с капитальным типом дорожной одежды. Дороги устраиваются двускатные с бордюрами и тротуарами.

Продольные уклон проездов по территории проектирования приняты согласно действующим нормативам и составляют 5-20‰.

Вертикальная планировка территории предусматривает комплекс планировочных работ, обеспечивающих взаимное высотное размещение зданий и сооружений, общий водоотвод от зданий и сооружений, локализацию загрязненных поверхностных стоков, отвод атмосферных осадков с планируемой территории. Проектом планировки приняты параметры створа улиц для возможности размещений сетей водоотведения (канализации) и подключения к ним зданий и сооружений. На территории проектирования предусматривается отведение и сбор дождевых и талых вод с дорог через дождеприёмные колодцы в систему ливневой канализации и далее на очистные сооружения.

1.2.8. Характеристика развития системы инженерного обеспечения

Территория проектирования размещается в части города Тобольска, где многие годы ведется хозяйственная деятельность.

Проектом планировки предусмотрено подключение к существующим инженерным сетям, расположенным вблизи участка проектирования.

Возможность подключения к сетям газоснабжения имеется. Параметры в точке подключения: ПЭ 63; давление P_y -0,3 МПа.

Возможность подключения к сетям электроснабжения имеется.

В границах участка проектирования проходят сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, находящиеся в эксплуатации «АО «СУЭНКО», подключения объекта возможно только при соблюдении требований СП 42.13330.2016.

В границах проекта планировки объекты капитального строительства и улично-дорожной сети оборудуются централизованными системами водоотведения (канализации), централизованными ливневыми системами водоотведения.

1.2.9. Озеленение и благоустройство территории

Территория в границах проекта планировка частично находится в зоне озелененных территорий общего пользования (Р-2). В зоне Р-2 предусматривается размещение объекта культурно-досуговой деятельности с примыкающим благоустройством паркового типа, с обширным озеленением и устройством площадок для проведения различных мероприятий.

Проектом планировки формируется зона зеленых насаждений общего назначения перед церковью Захария и Елизаветы, что продолжит формированию пешеходной и озелененной территории от Базарной площади к объекту культурно-досуговой деятельности.

Система озеленения складывается из озеленения участков общественного назначения, озеленения вдоль улиц и проездов, благоустройства объекта культурно-досуговой деятельности и зеленых насаждений территорий общего назначения.

Благоустройство и озеленение выполняется после завершения застройки и инженерной подготовки территории.

1.2.10. Мероприятия по санитарной очистке территории

Площадки для мусоросборников размещаются на территориях общего пользования. Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских, лечебно-профилактических учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м. Контейнерные площадки предприятия общественного назначения размещаются на их территории в соответствии с требованиями санитарных норм и правил. Количество контейнеров рассчитывается исходя из мощности и потребности того или иного предприятия. Размещение мусорных контейнеров предусмотрено на контейнерных площадках (размер и количество площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 штук на одной площадке).

1.2.11. Охрана окружающей среды

Территория проекта планировки частично находится в водоохранной зоне рек, в том числе реки Иртыш.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Объекты капитального строительства и территория благоустройства обеспечиваются соответствующими инженерными сооружениями в соответствии с требованиями Водного кодекса Российской Федерации.

1.3. Положение об очередности планируемого развития территории

В границах участка проектирования отсутствуют территории комплексного развития.

Очередность развития территории проектом планировки территории не устанавливается.

Осуществление хозяйственной деятельности на территории проектирования производится после выполнения инженерной подготовки в части устройства улично-дорожной сети, а также устройства мероприятий по водопонижению данной территории и защиты ее от подтопления.