



ПроектГрад

Заказчик:
Департамент градостроительства и землепользования Администрации
города Тобольска

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА ЗАЩИТИНО (2 ОЧЕРЕДЬ) ГОРОДА
ТОБОЛЬСКА.**

**Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки
Том 1**

Муниципальный контракт №2454 от 27.06.2022

Екатеринбург 2022



ПроектГрад

Заказчик:
Департамент градостроительства и землепользования
Администрации города Тобольска

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА ЗАЩИТИНО (2 ОЧЕРЕДЬ)
ГОРОДА ТОБОЛЬСКА.**

**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки
Том 1**

Муниципальный контракт №2454 от 27.06.2022

Директор

Гл. инженер отдела

Вед. градостроитель проекта

И.И. Банников

О. В. Идолова

Т.А. Белякова

Екатеринбург, 2022

Список разработчиков

Раздел проекта	Должность	Фамилия	Подпись
Руководители	Директор	И.И. Банников	
	Начальник отдела	О.В. Идолова	
Архитектурно-планировочная часть	Ведущий градостроитель проекта	Т.А. Белякова	
Транспортная инфраструктура	Специалист транспортного обеспечения	В.А. Гуляев	
Инженерная подготовка			
Инженерные сети	Специалист инженерного обеспечения	Е.В. Леонтьев	
Охрана окружающей среды	Специалист градостроительства	Ю.А. Могильникова	

Состав документации по планировке территории

№ п/п	№ схемы	Наименование	Масштаб	Кол-во листов
Проект планировки территории				
<i>Основная (утверждаемая) часть</i>				
Графическая часть				
1	1	Чертеж планировки территории	1:2000	1
2	2	Чертеж красных линий	1:2000	1
Текстовая часть				
3	-	Положения о характеристиках планируемого развития территории. Том 1	-	20
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>				
Графическая часть				
4	3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры и границы подготовки документации по планировке территории	б/м*	1
5	4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:2000	1
6	5	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки	1:2000	1
7	6	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:2000	1
8	7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000	1
9	8	Схема развития инженерной инфраструктуры	1:2000	1
10	9	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000	1
Текстовая часть				
11	-	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Том 2	-	82

Содержание

Введение.....	Ошибка! Закладка не определена.
I.Положение о характеристиках планируемого развития территории	8
1. Расположение элемента планировочной структуры.....	8
2. Характеристики планируемых ОКС жилого, производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения.....	8
3. Планируемое развитие зонирования территории.....	11
4. Планируемое развитие жилищного строительства.....	11
5. Планируемое развитие системы объектов социального обслуживания	12
6. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения.....	12
7. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания.....	13
7.1 Планируемые границы элементов планировочной структуры (красные линии) .	14
8. Инженерное благоустройство территории, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения	16
II. Фактические показатели территориальной доступности ОКС для населения.....	18
III. Положение об очередности планируемого развития территории.....	19
1. Основные технико-экономические показатели.....	19

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в «Проект планировки территории микрорайона Защитино (2 очередь) города Тобольска» общей площадью 23,3 га (далее – проект) разработан в рамках Муниципального контракта №2454 от 27.06.2022 на внесение изменений в проект планировки территории в г. Тобольске Тюменской области в составе микрорайона Защитино (Техническое задание – Приложение 1) между заказчиком – Департамент градостроительства и землепользования Администрации города Тобольска и проектировщиком – общество с ограниченной ответственностью «ПроектГрад».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ.
- Земельный кодекс РФ.
- Жилищный кодекс РФ.
- Водный кодекс РФ.
- Лесной кодекс РФ.
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» с изменениями в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0246 от 23.06.2022.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тюменской области. «Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов Тюменской области», утвержденные постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2008 №82-п.
- СП 165.1325800.2014 «Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90», утверждённый и введенный в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.11.2014 № 705/пр.
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» утверждённый и введенный в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр.

- СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», утверждённый приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.08.2018 № 474/пр.
- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» утверждённый и введенный в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1033/пр.
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
- Решение Тобольской городской Думы от 28.12.2021 №166 «О внесении изменений в решение Тобольской городской Думы от 30.10.2007 №196 «О генеральном плане городского округа город Тобольск».
- Распоряжение Главы Администрации города Тобольска №1110 от 23.10.2007 г. «Об утверждении проектов планировки микрорайонов города Тобольска».
- Постановление Администрации города Тобольска от 16.05.2022 № 39-пк «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Тобольска».
- Постановление Администрации города Тобольска от 28.12.2022 г. №118-пк «О правилах землепользования и застройки города Тобольска»
- Лесоустроительная документация городского округа г. Тобольск.
- Действующие технические регламенты, санитарные нормативы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

Также в настоящем Проекте использованы материалы проекта планировки территории и проекта межевания территории улично-дорожной сети города Тобольска, выполненных Институтом территориального планирования «Град» в 2020 - 2022 г.

Подготовка графических материалов Проекта осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости Тюменской области в местной системе координат (МСК ТО №2).

Граница проекта внесения изменений в «Проект планировки территории микрорайона Защитино (2 очередь) города Тобольска» откорректирована в части исключения городских лесов г. Тобольска из границ проектирования.

I. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Расположение элемента планировочной структуры

Территория проектирования расположена в северной части микрорайона Защитино г. Тобольска. Площадь территории проектирования составляет 23,27 га.

Рассматриваемая территория практически свободна от строений, сооружений, частично спланирована и покрыта древесно-кустарниковой растительностью.

Границами участка проектирования являются:

- с севера – городские леса г. Тобольск,
- с запада – городские леса г. Тобольск,
- с востока – линия высоковольтных передач ВЛ 10 кВ,
- с юга – городские леса г. Тобольск.

Местоположение участка проектирования представлено на рисунке 1.

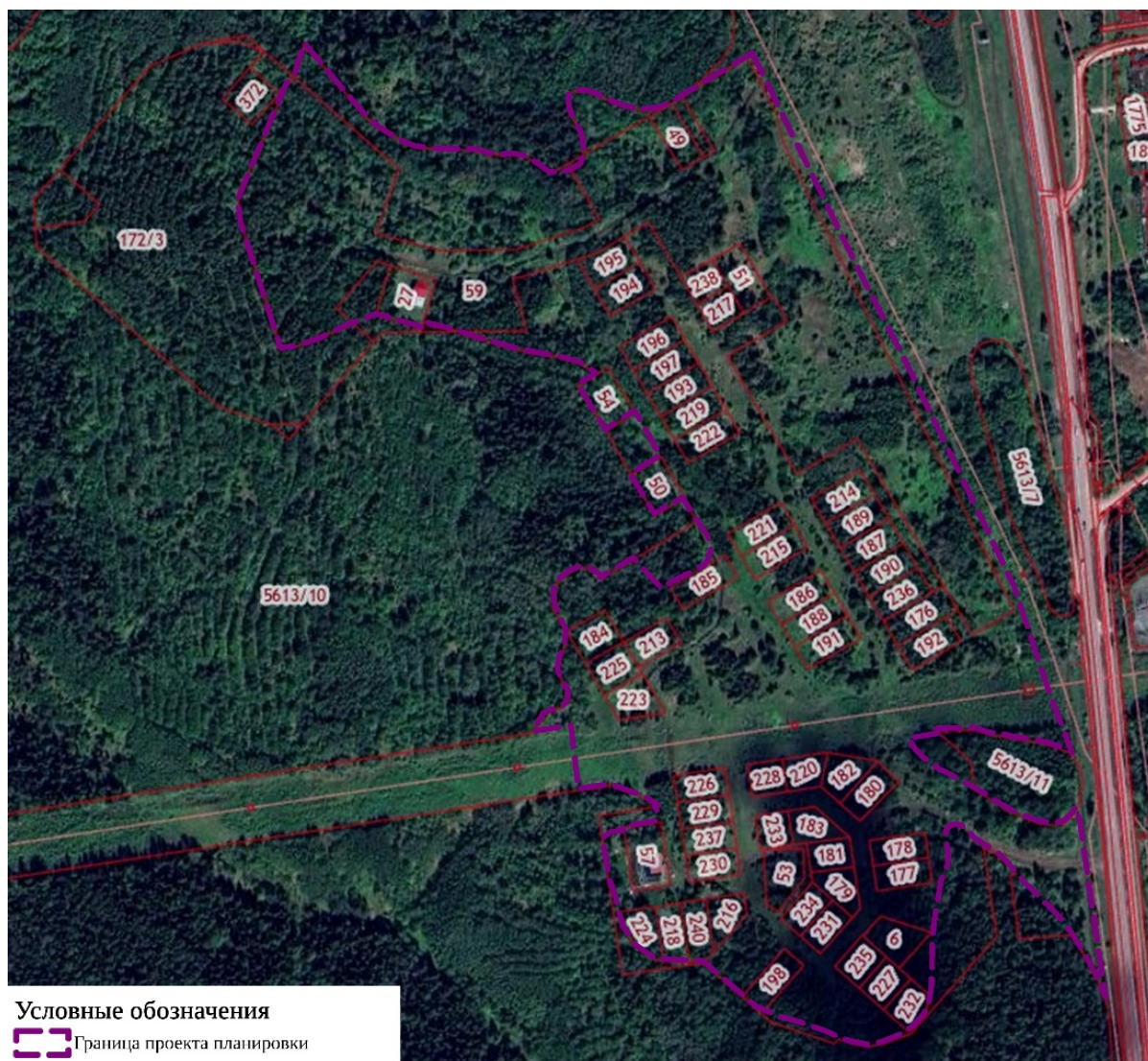


Рис. 1. Схема местоположения участка проектирования

На момент разработки настоящего проекта в границах рассматриваемого участка в северной и южной частях располагаются 2 индивидуальных жилых дома. В центральной части проходит линия высоковольтных передач ВЛ 110 кВ «Иртыш-Сетово 1ц.,2ц. Отпайка на ПС «Затон 1ц.,2ц».

1.2. Характеристики планируемых ОКС жилого, производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с действующими градостроительными регламентами Тобольского городского

округа, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, местными нормативами градостроительного проектирования Тобольского городского округа, Федеральными законами, законами Тюменской области, техническими регламентами, а также сводами правил.

Характеристика планируемых ОКС производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения, плотность и параметры застройки, особые условия по использованию территорий и размещению объектов приведены в таблице 1.2.1.

Таблица 1.2.1

Характеристика планируемых ОКС жилого, общественно-делового и иного назначения

№ п/п	Наименование ОКС	Наименование территориальной зоны, в границах которой расположен ОКС	ВРИ ¹ ЗУ под размещаемый ОКС	Площадь участка, м ²	Характеристика ОКС	Примечание
<i>Объекты местного значения</i>						
1	Пункт редуцирования газа	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	99-180	Количество–2 объект	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
2	Трансформаторная подстанция	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	90-99	Количество–2 объектов	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
3	Канализационная насосная станция	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	100-102	Количество–2 объекта	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
4	Очистные сооружения дождевой канализации	Зона озелененных территорий общего пользования (Р-2)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	770	Количество–1 объект	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
<i>Объекты иного назначения</i>						
5	Индивидуальный жилой дом усадебного типа (коттеджного типа)	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	600-1000	Общее количество вновь размещаемых домов составит – 129 домов	
6	Общественное здание (объект торговли)	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Магазины (4.4)	2413	Количество – 1 объект Магазин –200 кв.м торговой площади	

Примечания:

ВРИ – вид разрешенного использования земельного участка согласно «Классификатору видов разрешенного использования»

1.3. Планируемое развитие зонирования территории

Для устойчивого развития территории в границах проекта планировки настоящим проектом устанавливаются следующие зоны:

- Жилая зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Общественно-деловые зоны;
- Зона инженерной и транспортной инфраструктур;
- Зоны рекреационного назначения.
- Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов).

Планируемый баланс территории в соответствии с устанавливаемым зонированием, приводится в таблице 1.3.1.

Таблица 1.3.1

Планируемый баланс территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Планируемое состояние
	Общая площадь земель в границах проектирования	га/%	23,27/100
	в том числе:		
1	Жилая зона	га/%	12,29/52,81
	– зона застройки индивидуальными жилыми домами	га/%	12,29/52,81
2	Общественно-деловые зоны	га/%	0,24/1,03
	- общественно-деловые зоны	га/%	0,24/1,03
3	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	га/%	8,13/34,94
	– зона инженерной инфраструктуры	га/%	0,16/0,69
	- зона транспортной инфраструктуры	га/%	7,97/34,25
4	Зоны рекреационного назначения	га/%	–
	- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	га/%	–
5	Иные зоны	га/%	2,61/11,22
	– иные зоны	га/%	2,61/11,22

Таблица 1.3.2

Планируемый баланс территории по классификации территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Планируемое состояние
	Общая площадь земель в границах проектирования	га/%	23,27/100
	в том числе:		
1	Индивидуальной жилой застройки	га/%	12,29/52,81
2	Территории общественно-делового назначения	га/%	0,24/1,03
3	Детские игровые и спортивные площадки	га/%	0,17/0,73
4	Производственного, коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения	га/%	1,96/8,42
5	Тротуары, дорожки, площади	га/%	2,32/9,98
6	Озелененные территории общего пользования	га/%	6,29/27,03

1.4. Планируемое развитие жилищного строительства

В границах проектирования расположены 2 индивидуальных жилых дома.

На территории проектирования имеется 6 земельных участков, предназначенных «для индивидуального жилищного строительства», находящихся в частной собственности и общей долевой собственности, однако объекты капитального строительства на них отсутствуют.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение кварталов индивидуальной жилой застройки.

Общая информация по прогнозной численности населения и по планируемому жилищному строительству сведена в таблице 1.4.1.

Таблица 1.4.1

Общие показатели существующей и планируемой жилой застройки

Показатели	Существующее	Проект	Итого
Количество домов, ед, в том числе:			
- количество индивидуальных жилых домов, ед	2	129	131
Проживающих, чел, в том числе:			

- в индивидуальной жилой застройке, чел	8	754	762
Жилой фонд, кв.м			
- индивидуальная жилая застройка, кв.м	391,4	39888	40279,4
Плотность населения, чел/га			32,7

По Проекту планировки территории жилищный фонд на расчетный срок составит 40279,4 кв.м.

Численность населения составит 762 жителя.

Плотность населения квартала на расчетный срок составит – 33,0 чел./га.

Плотность жилищного фонда квартала на расчетный срок составит – 1731 кв.м/га

1.5. Планируемое развитие системы объектов социального обслуживания

Настоящим проектом предусмотрено размещение следующих объектов:

– Объекта торговли с торговой площадью 200 кв.м.

Обслуживание иными объектами социального и коммунально-бытового назначения будет происходить за границами проектирования в существующих и планируемых организациях г. Тобольска.

1.6. Планируемое развитие системы инженерно-технического обеспечения

Настоящим проектом предлагается обеспечение планируемых к размещению жилых и общественных объектов системами водо-, газо-, электроснабжения, водоотведения (в том числе системами хозяйственно-бытовой и ливневой канализации). В рамках проекта планировки выполнен ориентировочный расчет нагрузок. Расчет для жилых и общественных объектов выполнен на основании действующей нормативной документации.

Водоснабжение

Водоснабжение территории «Защитино» возможно от водопроводной камеры (ВК-9).

От точки подключения планируется строительство разводящей сети на территории общего пользования, в границах красных линий.

Перспективные трубопроводы системы водоснабжения предусматриваются объединенными (хозяйственно-питьевые и противопожарные). Для надежности системы водоснабжения предусмотрена «закольцовка» водопроводной сети.

Уточнение диаметров трубопроводов, расстановка пожарных гидрантов выполняется на следующих этапах проектирования.

Объём перспективного водопотребления – 252,4 м³/сут.

Водоотведение

Водоотведение территории «Защитино» возможно в канализационную камеру (КК-55).

Отведение хозяйственно-бытовых стоков от перспективной жилой застройки и общественных зданий предусматривается по системе самотечных и напорных коллекторов. Сбор стоков производится в перспективные канализационные станции (КНС-1 и КНС-2), которые расположены в северной и южной части территории проектирования. От КНС стоки отводятся в существующую магистральную канализационную сеть (КК-55), проходящая западнее от территории проектирования.

Объём перспективного водоотведения – 159,7 м³/сут.

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектной индивидуальной жилой застройки предусматривается от индивидуальных источников теплоснабжения (газовые котлы, водонагреватели).

Теплоснабжение проектного общественного объекта предусматривается от индивидуального источника теплоснабжения (газовые котлы, водонагреватели)

Объём перспективного теплоснабжения – 3,0 Гкал/час.

Электроснабжение

Электроснабжение перспективной застройки планируется осуществлять от электроподстанции ПС 110/10/6 кВ «Тобольская». Путем подключения к опоре №36 существующей линии электропередачи 10кВ «Семаково». От опоры №36 по кабельной линии электропередачи 10 кВ электричество поступает на две перспективные трансформаторные подстанции (ТП-1, ТП-2), которые планируется расположить в северной и южной частях рассматриваемой территории. От ТП по кабельной линии электропередачи 0,4 кВ электричество поступает потребителям.

Линии электропередачи в проекте предлагаются кабельными 10-0,4 кВ. Трансформаторные подстанции расположены таким образом, что длина ЛЭП 0,4 кВ не превышает 300-400 м.

Объём перспективного электропотребления – 846,8 кВт.

Связь и коммуникации

Точки подключения к существующим сетям и объектам связи следует определить на последующих стадиях проектирования исходя из нужд перспективных объектов.

Инженерная подготовка, вертикальная планировка и инженерная защита территории

В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода при максимальном сохранении существующего рельефа в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 4‰ до 11‰.

Для отвода поверхностного стока с территории необходимо выполнение вертикальной планировки и локальное искусственное повышение рельефа. Максимальная разница между отметками существующего рельефа и проектными отметками, принятыми в настоящем проекте, составляет +2,78 метра.

В границах проектируемой территории планируется использование закрытой системы ливневой канализации с дальнейшей очисткой и выводом в существующий водоприемник – реку Иртыш.

С проектируемой территории отвод поверхностного стока предлагается выполнить с помощью закрытых самотечных ливневых коллекторов (d400-d800) в направлении планируемых ОСДК, расположенных в юго-восточной части территории.

В западной части территории, для отвода поверхностного стока с бессточных участков, с целью уменьшения объема насыпи по проезжей части, проектом размещается закрытый коллектор ливневой канализации в противуклон поверхности.

Проектом предлагается размещение очистной установки на площадке ОСДК производительностью 90 л/с. Тем самым площадь участка очистных сооружений принята на 0,07 га.

Проектом предлагается использование очистных сооружений накопительного типа. Технологические решения и точную производительность очистных сооружений необходимо определить на следующих стадиях проектирования.

Согласно Генеральному плану городского округа город Тобольск, на размещаемые проектом ОСДК, в дальнейшем планируется также отводить поверхностный сток по закрытой ливневой канализации с мкр. Защитино, 4 мкр., 12 мкр., 6 мкр., 7 мкр., 7а мкр., 8 мкр., зоны ВУЗов, 9 мкр, 10 мкр. В связи с этим, на следующих этапах проектирования необходимо произвести расчеты по увеличению мощностей и размеров площадки ОСДК.

1.7. Планируемое развитие системы транспортного обслуживания

Мероприятия по развитию улично-дорожной сети включают в себя строительство новых улиц местного значения в зонах жилой застройки.

Улицы местного значения в зонах жилой застройки имеют ширину в «красных линиях» 15,0 м – 50,0 м, проезжую часть шириной 6,0 м, и пешеходные части тротуаров шириной 2,0 м, ширина велодорожек 1,5 - 2,0 м (размещены не на всех участках территории, по причине стесненных условий).

Радиусы закругления проезжих частей на пересечениях и примыканиях 8,0 м.

Пешеходное движение организовано по всем улицам проектируемой территории, обеспечивая минимальную дальность перемещения до объектов пешеходного тяготения.

Внутри территории проектирования не предлагается размещение нового маршрута общественного транспорта, так как существующая остановка «Микрорайон Строитель», находящаяся на Уватском тракте, обеспечивает нормативную пешеходную доступность.

Хранение автотранспорта жителями индивидуальной жилой застройки планируется на собственных приусадебных участках.

Технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры проектируемой территории приведены в таблице 1.7.1.

Таблица 1.7.1

Технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры

№ п/п	Наименование показателя	Существующее	Проект
1	Протяжённость улично-дорожной сети всего	0,84 км	21,47 км
	в том числе:		
	- улица местного значения в зоне жилой застройки	0,50 км	3,76 км
	- проезд в зоне жилой застройки	0,34 км	-
2	Плотность улично-дорожной сети	3,65 км/км ²	16,3 км/км ²

1.7.1 Планируемые границы элементов планировочной структуры (красные линии)

Согласно Градостроительному Кодексу Российской Федерации красными линиями являются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Границы планируемых красных линий с отображением характерных поворотных точек представлены в графической части проекта планировки – «План красных линий», лист 2 основной (утверждаемой) части.

Координаты характерных точек красных линий указаны в местной системе координат Тюменской области ТО №2 и сведены в таблицу 1.7.1.1.

Таблица 1.7.1.1

I

№	X	Y
1	460463.60	2539301.61
2	460465.99	2539297.49
3	460476.79	2539282.25
4	460502.27	2539259.54
5	460513.59	2539249.25
6	460426.45	2539213.56
7	460414.50	2539214.88
8	460351.14	2539235.61
9	460342.91	2539259.81
1	460463.60	2539301.61

10	460454.90	2539542.46
1	460444.60	2539525.30

IV

№	X	Y
1	460382.52	2539293.91
2	460344.61	2539282.31
3	460339.00	2539302.49
4	460328.95	2539338.63
5	460333.40	2539339.89
6	460367.38	2539349.30
7	460377.53	2539313.33
1	460382.52	2539293.91

II

№	X	Y
1	460451.37	2539318.50
2	460445.40	2539339.34
3	460439.96	2539358.59
4	460424.92	2539356.72
5	460425.38	2539378.45
6	460425.84	2539400.28
7	460432.07	2539419.26
8	460438.30	2539438.29
9	460403.51	2539449.67
10	460391.05	2539411.67
11	460389.80	2539352.21
12	460402.79	2539301.72
1	460451.37	2539318.50

V

№	X	Y
1	460367.99	2539372.18
2	460336.33	2539372.84
3	460330.35	2539394.34
4	460326.95	2539406.61
5	460327.25	2539421.29
6	460321.95	2539444.72
7	460334.65	2539464.58
8	460376.93	2539439.22
9	460369.14	2539415.41
1	460367.99	2539372.18

III

№	X	Y
1	460444.60	2539525.30
2	460477.82	2539504.45
3	460488.40	2539521.39
4	460501.27	2539543.56
5	460514.70	2539565.67
6	460528.72	2539589.04
7	460493.83	2539606.64
8	460470.16	2539567.54
9	460465.50	2539559.29

VI

№	X	Y
1	460231.00	2539600.92
2	460206.58	2539560.44
3	460224.71	2539549.50
4	460242.84	2539538.61
5	460260.96	2539527.61
6	460279.10	2539516.66
7	460297.22	2539505.72
8	460315.35	2539494.83
9	460318.39	2539499.83

10	460339.86	2539486.96
11	460360.69	2539474.48
12	460383.95	2539460.67
13	460388.69	2539475.08
14	460402.22	2539497.52
15	460381.87	2539509.79
16	460361.13	2539522.33
17	460339.74	2539535.25
18	460321.61	2539546.20
19	460303.49	2539557.14
20	460285.35	2539568.09
21	460267.23	2539579.03
22	460249.10	2539589.98
1	460231.00	2539600.92

VII

N ₀	X	Y
1	460385.72	2539661.09
2	460472.78	2539617.26
3	460412.85	2539516.83
4	460370.79	2539542.18
5	460349.36	2539555.22
6	460327.98	2539568.09
7	460342.95	2539592.29
8	460355.62	2539613.30
1	460385.72	2539661.09

VIII

N ₀	X	Y
1	460299.24	2539485.81
2	460284.54	2539462.32
3	460249.31	2539484.60
4	460264.37	2539506.93
1	460299.24	2539485.81

IX

N ₀	X	Y
1	460229.54	2539527.94
2	460214.71	2539504.29
3	460183.38	2539523.76
4	460197.45	2539547.30
1	460229.54	2539527.94

X

N ₀	X	Y
1	460072.59	2539807.61
2	460112.57	2539798.87
3	460322.56	2539682.16
4	460328.00	2539691.12
5	460364.94	2539671.71
6	460337.57	2539626.50
7	460309.15	2539579.42
8	460216.69	2539635.24
9	460197.57	2539646.79
10	460178.43	2539658.34
11	460159.30	2539669.95
12	460140.17	2539681.50
13	460121.04	2539693.05
14	460101.91	2539704.60
15	460082.78	2539716.15
16	460063.54	2539727.81

17	460060.02	2539729.95
1	460072.59	2539807.61

XI

1	460056.15	2539706.47
2	460048.58	2539659.66
3	460065.79	2539649.32
4	460063.47	2539645.47
5	460081.14	2539634.86
6	460098.80	2539624.19
7	460116.46	2539613.46
8	460134.11	2539602.79
9	460151.77	2539592.18
10	460169.43	2539581.51
11	460187.09	2539570.84
12	460212.16	2539612.31
13	460194.51	2539622.92
14	460176.85	2539633.59
15	460159.20	2539644.26
16	460141.54	2539654.93
17	460123.88	2539665.60
18	460106.23	2539676.27
19	460088.52	2539686.94
1	460056.15	2539706.47

XII

1	460056.15	2539706.47
1	460041.31	2539588.11
2	460067.02	2539630.84
3	460084.29	2539620.67
4	460101.36	2539610.33
5	460118.47	2539599.99
6	460135.58	2539589.65
7	460152.70	2539579.31
8	460126.88	2539536.46
9	460109.75	2539546.80
10	460092.62	2539557.14
11	460075.54	2539567.43
12	460058.43	2539577.77
1	460041.31	2539588.11

XIII

1	460091.24	2539455.23
2	460108.60	2539484.82
3	460121.11	2539522.44
4	460103.00	2539533.38
5	460083.35	2539545.26
6	460063.73	2539557.09
7	460034.85	2539574.52
8	460028.26	2539533.44
9	460022.22	2539496.81
10	460041.30	2539485.31
11	460066.25	2539470.30
1	460091.23	2539455.23

XIV

1	460011.65	2539430.09
2	460026.03	2539437.96
3	460029.77	2539446.81
4	460032.04	2539453.14

5	460037.46	2539457.32
6	460044.20	2539456.77
7	460045.12	2539458.25
8	460062.15	2539448.24
9	460070.50	2539450.22
10	460019.65	2539480.86
1	460011.65	2539430.09

XV

1	459888.15	2539509.46
2	459937.51	2539501.48
3	459942.29	2539531.13
4	459892.90	2539539.05
1	459888.15	2539509.46

XVI

1	459985.22	2539580.90
2	459978.69	2539540.42
3	459957.83	2539543.78
4	459936.91	2539547.13
5	459916.06	2539550.49
6	459895.14	2539553.84
7	459901.64	2539594.32
8	459922.55	2539590.97
9	459943.45	2539587.56
10	459964.32	2539584.26
1	459985.22	2539580.90

XVII

1	459871.17	2539499.34
2	459875.60	2539527.11
3	459878.84	2539546.86
4	459882.03	2539566.82
5	459886.83	2539596.69
6	459870.40	2539599.33
7	459869.76	2539598.78
8	459856.71	2539613.96
9	459843.65	2539629.19
10	459830.62	2539644.43
11	459815.57	2539661.59
12	459795.44	2539685.13
13	459775.19	2539667.86
14	459777.83	2539662.25
15	459784.85	2539641.46
16	459786.28	2539636.29
17	459789.14	2539625.73
18	459794.33	2539613.02
19	459796.57	2539607.47
20	459806.02	2539596.36
21	459818.96	2539581.12
22	459831.84	2539565.94
23	459832.42	2539554.28
24	459833.32	2539534.10
25	459833.61	2539527.72
26	459844.29	2539512.21

27	459859.37	2539502.31
1	459871.17	2539499.34

XVIII

1	460002.84	2539690.13
2	459992.00	2539701.24
3	459975.84	2539717.80
4	459960.17	2539734.79
5	459955.24	2539735.62
6	459936.26	2539738.70
7	459916.50	2539741.83
8	459896.76	2539745.02
9	459857.49	2539744.86
10	459829.20	2539719.50
11	459821.03	2539729.07
12	459807.22	2539744.36
13	459793.44	2539740.18
14	459779.49	2539727.97
15	459796.38	2539707.73
16	459813.21	2539688.32
17	459830.04	2539668.85
18	459854.74	2539690.30
19	459854.22	2539690.90
20	459870.01	2539704.76
21	459889.69	2539701.63
22	459909.47	2539698.38
23	459929.27	2539695.25
24	459939.40	2539693.60
25	459949.12	2539692.06
26	459944.53	2539687.60
27	459958.23	2539671.87
28	459971.41	2539656.64
29	459967.10	2539629.96
30	459962.75	2539602.74
31	459988.07	2539598.61
32	459992.59	2539626.00
33	459998.23	2539661.59
1	460002.84	2539690.13

XIX

1	459947.94	2539605.10
2	459921.28	2539609.39
3	459890.13	2539614.56
4	459896.07	2539650.64
5	459867.35	2539625.78
6	459853.61	2539641.68
7	459839.86	2539657.52
8	459868.59	2539682.38
9	459875.75	2539688.59
10	459908.47	2539683.31
11	459931.63	2539679.63
12	459955.48	2539652.13
13	459952.00	2539630.79
1	459947.94	2539605.10

1.8. Инженерное благоустройство территории, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

Мероприятия по благоустройству включают в себя:

- организацию озеленения;
- устройство пешеходных дорожек, площадок.

Для обеспечения населения индивидуальной жилой застройки (774 человек) площадками различного функционального назначения, необходимо 2167,2 кв.м.

Хозяйственные площадки предусмотрены в границах земельных участков индивидуальных жилых домов.

Проектом предлагается в формирование сквера в северной части территории с размещением площадок для игр детей младшего и дошкольного возраста, площадок для отдыха взрослого населения. Так же в южной части предложено размещение площадок для игр детей младшего и дошкольного возраста для обеспечения радиуса доступности. Для беспрепятственного доступа инвалидов ко всем необходимым объектам следует предусмотреть понижающие площадки в местах пересечения тротуаров с проезжей частью. Высота бортовых камней тротуара должна быть 0,0 мм. Минимальная ширина пониженного бордюра, исходя из габаритов кресла-коляски, должна быть не менее 1500 мм.

Данное мероприятие необходимо проводить на рабочей стадии проектирования.

II. ФАКТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ОКС ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

Размещаемые ОКС формируют сеть обслуживания, обеспечивающую для перспективного населения большую часть потребностей.

Показатели территориальной доступности базового социально-гарантируемого минимума услуг приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

№	Наименование учреждений и предприятий обслуживания	Нормативная территориальная доступность согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Тюменской области	Примечание
1.	Детские дошкольные учреждения	10 мин транспортной доступности	МАДОУ «Детский сад № 49» (2,2 км) в микрорайоне 7А, МАОУ СОШ №2 детский сад (в 3,0 км). <u>транспортная доступность выполняется</u>
2.	Общеобразовательные школы	10 мин транспортной доступности	В МАОУ СОШ №2 (в 3,0 км) по ул. С. Ремезова <u>транспортная доступность выполняется</u>
3.	Организации дополнительного образования	30 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
4.	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	60 мин. пешеходной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
5.	Медицинские организации скорой медицинской помощи	20 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
6.	Общедоступные библиотеки,	30 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
7.	Детские библиотеки	10 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
8.	Учреждения культуры клубного типа	30 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
9.	Кинозалы	30 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
10.	Плоскостные спортивные сооружения	15 мин. пешеходной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
11.	Физкультурно-спортивные залы	30 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
12.	Плавательные бассейны	30 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>
14.	Подростковые клубы по месту жительства	10 мин транспортной доступности	В учреждениях г. Тобольска <u>транспортная доступность выполняется</u>

III. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предлагается освоения территории в 1 этап.

Проектом предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории.

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельного участка с постановкой на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений очереди, а также по строительству сетей и объектов транспортного и инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.1. Основные технико-экономические показатели

Основные показатели планируемого развития территории сведены в таблицу 3.1.1.

Таблица 3.1.1

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Планируемое состояние
1	2	3	4	5
I	ТЕРРИТОРИЯ			
	Общая площадь земель в границах проектирования	га/%	23,27/100	23,27/100
	в том числе:			
1	Жилая зона	га/%	0,30/1,29	12,29/52,81
	– зона застройки индивидуальными жилыми домами	га/%	0,30/1,29	12,29/52,81
2	Общественно-деловые зоны	га/%	–	0,24/1,03
	- общественно-деловые зоны	га/%	–	0,24/1,03
3	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	га/%	0,01/0,03	8,13/34,94
	– зона инженерной инфраструктуры	га/%	0,01/0,03	0,16/0,69
	- зона транспортной инфраструктуры	га/%	–	7,97/34,25
4	Зоны сельскохозяйственного использования	га/%	6,41/27,55	–
	-зона сельскохозяйственного использования	га/%	6,41/27,55	–
5	Зоны рекреационного назначения	га/%	–	2,61/11,22
	- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	га/%	–	2,61/11,22
6	Иные зоны	га/%	16,55/71,13	–
	– иные зоны	га/%	16,55/71,13	–
II	НАСЕЛЕНИЕ			
1	Общая численность постоянного населения	чел.	8	762
2	Плотность населения на территории	чел/га	-	32,7
III	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
1	Средняя обеспеченность населения	кв.м/чел	48,0	52,9
2	Общий объем жилищного фонда	кв.м.	391,4	40279,4
3	Плотность жилищного фонда	кв.м/га		1731

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Планируемое состояние
1	2	3	4	5
IV	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ			
1	Объекты торговли	кв.м. торг.пл	-	200
V	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
1	Протяжённость улично-дорожной сети всего	км	0,84	21,47
	в том числе:			
	- улица местного значения в зоне жилой застройки	км	0,50	3,76
	- проезд в зоне жилой застройки	км	0,34	-
2	Плотность улично-дорожной сети	км/км ²	3,65	16,3
VI	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
1	Водопотребление	куб.м/сут	–	252,4
2	Водоотведение	куб.м/сут	–	159,7
3	Теплопотребление	Гкал/час	–	3,0
4	Электропотребление	кВт	–	846,8
5	Газоснабжение	м ³ /час		770,5