

Свидетельство №11531 от 24 августа 2016г.

Проект внесения изменений в проект планировки микрорайона «Иртышский» в г. Тобольске, утвержденный распоряжением Главы Администрации города Тобольска от 26.11.2009 №2378, и проект межевания части территории микрорайона «Иртышский» города Тобольска"

Проект планировки территории (основная часть)

16.30,1 - ПП - ОЧ

Том 1

МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА ТОБОЛЬСКА
"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"

Свидетельство №11531 от 24 августа 2016г.

Проект внесения изменений в проект планировки микрорайона «Иртышский» в г. Тобольске, утвержденный распоряжением Главы Администрации города Тобольска от 26.11.2009 №2378, и проект межевания части территории микрорайона «Иртышский» города Тобольска"

Проект планировки территории (основная часть)

16.30,1 - ПП - ОЧ

Том 1

Директор

П.Е.Квашнин

ГИП

С.Г. Горовая

ИНВ.№ ПОДЛ.	ДАТА И ПОДПИСЬ	ВЗАМ.ИНВ.№

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	16.30,1-ПП-ОЧ	Проект планировки территории (основная часть).	
2	16.30,1-ПП-ОП	Проект планировки территории (обосновывающая часть).	
3	16.30,1-ПМ	Проект межевания территории.	

Прилагаемые документы:

1. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный МАУ "АГ" в 2023г.

Согласовано	

Взам. Инв. №	
Подп. И дата	

						16.30,1-СП			
Изм.	Кол.уч	Недок.	Лист	Подп.	Дата	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Галимов			12.23		П		1
ГИП		Горовая			12.23				
Н.контр.		Горовая			12.23				
							МАУ г. Тобольска «Архитектура и градостроительство» Проектный отдел		

Раздел 1. Текстовая часть


ИНВ.№ ПОДЛ.	ДАТА И ПОДПИСЬ	ВЗАМ.ИНВ.№

1. ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проект планировки микрорайона «Иртышский» в г. Тобольске, утвержденный распоряжением Главы Администрации города Тобольска от 26.11.2009 №2378, и проект межевания части территории микрорайона «Иртышский» города Тобольска выполняется на часть территории микрорайона «Иртышский», свободную от застройки. Основание для разработки документации по планировке территории служит: Градостроительный кодекс РФ, муниципальное задание №16 от 31.10.2023 г., Постановление Правительства РФ от 02.02.2022 №575 «об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», Постановление Правительства РФ от 29.12.2022 №2500 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Постановление Администрации города Тобольска от 18.05.2020 №23-пк «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории применительно к территории городского округа город Тобольск, принятия решения об утверждении такой документации, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации, не подлежащей применению».

Документация по планировке территории разработана с целью выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории производится для приведения в соответствие планировочных решений функциональным и территориальным зонам, принятым Генеральным планом города Тобольска и Правилами землепользования и застройки города Тобольска, определения устойчивого развития территории в части функционального назначения, а также решения планировочных проблем, выявления резервных незастроенных территорий, свободных от прав третьих лиц, в целях подготовки предложения по эффективному использованию и вовлечению в хозяйственный

						16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Галимов			12.23		ПП	1	11
ГИП		Горовая			12.23				
Н. контр.		Горовая			12.23				
						 МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО			

оборот муниципальных земель. Определение мероприятий по защите оборот муниципальных земель. Определение мероприятий по защите территорий от затопления и подтопления, расположенных в зонах затопления и подтопления.

					16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2.1.1. 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 микрорайона «Иртышский». Территория проектирования не застроена, имеет равнинный характер с незначительными перепадами и кустарниковой растительностью.

Участок проектирования находится юго-восточнее существующей многоэтажной застройки микрорайона «Иртышский», в северо-восточной части ограничен железнодорожными путями, в юго-западной части граничит с улицей Портовой, по юго-восточной границе участка проходит территория участка ВЛ-110 кВ «Иртыш-КС-9».

Согласно генеральному плану городского округа город Тобольск (решение Тобольской городской Думы от 28.12.2021 г. №166 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Тобольск») в границах участка проектирования выделяются следующие функциональные зоны:

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

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа город Тобольск (Постановление Администрации города Тобольска от 30.08.2023 №72-пк «О внесении изменений в постановление Администрации города Тобольска от 28.12.2022 №118-пк «О Правилах землепользования и застройки города Тобольска») в границах участка проектирования выделяются следующие территориальные зоны:

- Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Р-2 – зона озелененных территорий общего пользования;
- Территории, предназначенные для размещения линейных объектов и

					16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

(или) занятые линейными объектами, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется.

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

- индивидуальной жилой застройки;
- торгового назначения;
- рекреационного назначения;
- зеленых насаждений общего пользования.

2.1.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Границами проекта планировки является территория южнее многоэтажной жилой застройки микрорайона Иртышский в г. Тобольске.

Площадь территории в границах проектирования составляет 301340,21 м² (30,1 га).

Численность населения в границах проектируемой территории составит ориентировочно 690 человек.

Плотность населения в границах жилых зон при среднем размере приусадебных земельных участков 900 м² составит порядка 47 чел./га.

Параметры застройки определяются требованиями Правил землепользования и застройки г. Тобольска. Объекты капитального строительства размещаются в «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1):

- предельное количество надземных этажей – 3;
- предельная высота гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек – 5 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для гаражей для собственных нужд со стороны улично-дорожной сети – 0 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для хозяйственных построек со стороны улично-дорожной сети – 10 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для гаражей и хозяйственных построек со стороны смежных земельных участков – 1,5 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

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

					16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

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.

Таблица 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	Трансформаторная подстанция	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	337-1160	Количество – 2 объект	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
2	Канализационная насосная с очистными сооружениями дождевой канализации станция	Зона озелененных территорий общего пользования (Р-2)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	2933,7	Количество – 1 объекта	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
<i>Объекты иного назначения</i>						
3	Индивидуальный жилой дом усадебного типа (коттеджного типа)	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	700-1000	Общее количество вновь размещаемых домов составит – 153 дома	
4	Общественное здание (объект торговли)	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)	Магазины (4.4)	1185	Количество – 1 объект Магазин – 250 кв.м торговой площади	

Примечания:

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

2.1.4. Характеристика развития системы социального обслуживания

Территория проектирования характеризуется тем, что она примыкает к жилому микрорайону города Тобольска и обеспечена объектами социального обслуживания, существующей инфраструктурой микрорайона «Иртышский».

В микрорайоне «Иртышский» находится Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 2» (МАОУ СОШ№2), в состав которого входит, в том числе, дошкольное отделение (детский сад). Данные учреждения имеют пешеходную доступность относительно всех участков на проектируемой территории.

В микрорайоне действует Поликлиника №1, что позволяет обеспечивать медицинскими услугами жителей микрорайона. На базе ДК «Речник» в микрорайоне «Иртышский» действуют отделения Централизованной библиотечной системы города Тобольск (библиотека № 4) и ДЮСШ №1.

В микрорайоне имеются магазины продовольственных и хозяйственных товаров. Проектом планировки и проектом межевания территории в границах участка проектирования предлагается сформировать участок торгового назначения для обеспечения нормируемой доступности товарами первой необходимости жителей жилой застройки.

2.1.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

На территории проектирования предусмотрено размещение следующих объектов системы транспортного обслуживания:

- улицы местного значения;
- внутриквартальные проезды;
- наземные стоянки индивидуального транспорта;
- пешеходные переходы.

Проектом планировки территории в границах участка устанавливается система улиц и проездов, которая интегрируется в существующую улично-дорожную сеть микрорайона «Иртышский» посредством присоединения к улице Портовая и улице Надежды.

Таблица 2

Основные параметры улично-дорожной сети

Наименование	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Количество полос движения	Ширина пешеходной части
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ

Лист

6

				тротуара
Улицы местного значения				
Проектируемые улицы местного значения	23-25	6-7	2	2
Проектируемые внутриквартальные проезды	23	6	2	2

Таблица 3

**Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети
в границах проекта планировки**

Показатели	Ед. изм.	Количество
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	4,8
Улицы местного значения	км	4,8

Для обеспечения населения проектируемой территории доступом к общественному городскому транспорту следует оборудовать остановочные комплексы автобусного транспорта на улице Портовая. Так же население проектируемой территории может пользоваться существующими остановочными комплексами в микрорайоне «Иртышский».

Хранение личного автомобильного транспорта жителей микрорайона осуществляется на территории собственных приусадебных участков. Территории общего пользования, а также торгового назначения обеспечиваются стоянками для временного хранения личного автотранспорта (количество машино-мест определяется на стадии рабочего проектирования).

2.1.6. 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.

На территории проектирования ранее установлены красные линии проектом планировки микрорайона «Иртышский» в г. Тобольске,

					16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

утвержденным распоряжением Главы Администрации города Тобольска от 26.11.2009 №2378.

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. Границы планируемых красных линий с отображением характерных поворотных точек представлены в графической части проекта - «Чертеж красных линий», лист 2 основной (утверждаемой) части проекта 16.30,1 - ПП.ГЧ – ОЧ.

2.17. Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Проектом решаются вопросы планировки территории, отвода ливневых и талых вод, понижения уровня грунтовых вод за счет формирования дренажной системы вдоль улиц.

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

Поверхность на участке проектирования относительно ровная, с общим понижением рельефа в юго-восточном направлении в сторону реки Сузгунка.

Натуральные отметки рельефа в границе проектирования изменяются от 46,00 до 43,50 в Балтийской системе высот.

Дорожные одежды улиц и проездов предусмотрены с капитальным типом дорожной одежды. Дороги устраиваются без бордюров, с обочинами. Отвод и сбор дождевых и талых вод с дорог предусмотрен по дренажной системе, устраиваемой по обеим сторонам проезжей части.

Продольные уклон проездов по территории проектирования приняты согласно действующим нормативам и составляют 4-41%.

Для обеспечения устойчивости откосов насыпи от размыва атмосферными осадками и ветровой эрозии предусматривается укрепление откосов.

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.

После выполнения комплексных инженерных изысканий (геологических, геодезических, экологических) необходимо проведение

					16.30,1 – ПП.ГЧ – ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

мероприятий по инженерной подготовке территории микрорайона. Для понижения уровня грунтовых вод устраиваются вдоль улиц траншейные дрены с минимальной глубиной 1,0 м. На дно траншей укладываются водоотводные перфорированные трубы диаметром 300 мм в обойме из геотекстиля тканого - Геоспан, заполненной щебнем марки 400 фр. 40-70 мм на глубину траншеи, без учета толщины растительного грунта – объем переменный (в соответствии с проектной отметкой дна траншеи).

2.1.8. Характеристика развития системы инженерного обеспечения

Участок проектирования находится вблизи многоквартирной жилой застройки микрорайона «Иртышский». Проектом планировки предусмотрено подключение к существующим инженерным сетям, расположенным вблизи участка проектирования, согласно предоставленной информации ресурсоснабжающих организаций.

Проектные решения предусматривают размещение канализационной насосной станции, которая служит для перекачки дренажных вод на очистные сооружения, расположенные в восточной части территории микрорайона. Проектом предусматривается применение системы комплексной очистки сточных вод, которая обеспечивает возможность сброса очищенной воды в реку Сузгунка. Канализационная насосная станция и очистные сооружения работают в автоматическом режиме, без присутствия персонала.

Возможность подключения к сетям газоснабжения. Ориентировочное расстояние до границы участка проектирования - 50 м. Параметры в точке подключения: ПЭ 225; давление $P_y=0,3$ МПа.

Водоснабжение территории осуществляется посредством подключения к сетям водопровода, проходящего вблизи участка проектирования, в северо-западной его части.

Проектом планировки предусмотрено резервирование мест для размещения комплексных трансформаторных подстанций сетей электроснабжения, которые включаются в существующую энергетическую систему микрорайона «Иртышский».

2.1.9. Озеленение и благоустройство территории

Система озеленения складывается из озеленения приусадебных участков, озеленения вдоль улиц и проездов, озеленения рекреационных территорий и зеленых насаждений территорий общего назначения.

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

					16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

2.1.10. 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).

2.1.11. Охрана окружающей среды

В восточной части проектируемой территории проектом планировки предлагается разместить инженерные сооружения, обеспечивающие выполнение мероприятий по отведению вод и водопонижению. Размещение сооружений принято не ближе 50 м от границ жилых зон.

По периметру участка проектирования проходят железнодорожные пути, обеспечивающие промышленные предприятия города Тобольска. Для сокращения защитной зоны требуется выполнение мероприятий по снижению шума (установка шумозащитных экранов, высадка полос озеленения и т.п.).

2.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

					16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10

В границах участка проектирования отсутствуют территории, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

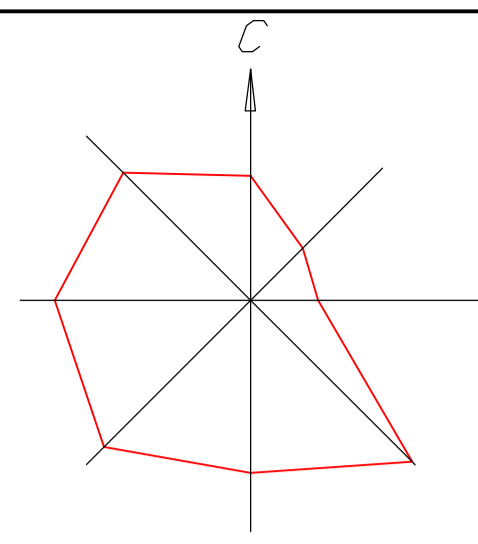
Очередность развития территории проектом планировки территории не устанавливается.

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.

					16.30,1 – ПП.ТЧ – ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

Раздел 2. Графическая часть

ИНВ.№ПОДЛ.	ДАТА И ПОДПИСЬ	ВЗАМ.ИНВ.№



Проект внесения изменений в проект планировки микрорайона «Иртышский» в г. Тобольске,
утвержденный распоряжением Главы Администрации города Тобольска от 26.11.2009 №2378

Чертеж планировки территории М 1:2000



Условные обозначения

- Граница проектируемой территории
- Красные линии
- Граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
- Граница планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- Номер элемента планировочной структуры (квартал)
- Зеленых насаждения общего назначения

Объекты транспортной инфраструктуры

- Улицы, дороги и проезды с твердым покрытием

Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Индивидуальной жилой застройки
- Торгового назначения
- Рекреационного назначения
- Инженерной инфраструктуры

						16.30.1 - ПП.ГЧ - ОЧ			
						Проект внесения изменений в проект планировки микрорайона «Иртышский» в г. Тобольске, утвержденный распоряжением Главы Администрации города Тобольска от 26.11.2009 №2378, и проект межевания части территории микрорайона «Иртышский» города Тобольска			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Галимов	12.23		12.23	ПП		1		
ГИП	Горова	12.23		12.23					
Норм.контр.	Горова	12.23		12.23		Чертеж планировки территории М 1:2000			

