



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09 января 2024 г.

№1

#### Об утверждении проекта межевания части территории 3 микрорайона города Tobolsk

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №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», постановлением Администрации города Tobolsk от 18.05.2020 №23-пк «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории применительно к территории городского округа город Tobolsk, принятия решения об утверждении такой документации, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или отдельных ее частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению», учитывая протокол общественных обсуждений от 19.12.2023 и заключение о результатах общественных обсуждений от 21.12.2023, руководствуясь статьями 40, 44 Устава города Tobolsk:

1. Утвердить проект межевания части территории 3 микрорайона города Tobolsk в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Департаменту градостроительства и землепользования Администрации города Tobolsk обеспечить размещение материалов проекта межевания части территории 3 микрорайона города Tobolsk в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
3. Управлению документационного обеспечения и контроля Администрации города Tobolsk, Управлению делами Администрации города Tobolsk обеспечить:
  - а) в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления опубликование постановления (за исключением приложения к постановлению) в газете «Тобольская правда»;
  - б) не позднее дня опубликования в газете «Тобольская правда»

размещение настоящего постановления в официальном сетевом издании «Официальные документы города Tobolsk» ([www.tobolskdoc.ru](http://www.tobolskdoc.ru)), на официальном сайте Администрации города Tobolsk ([www.admtobolsk.ru](http://www.admtobolsk.ru)) и на официальном сайте муниципального образования город Tobolsk на портале органов государственной власти Тюменской области ([www.tobolsk.admtyumen.ru](http://www.tobolsk.admtyumen.ru)).

Глава города

М.В. Афанасьев





Приложение  
к постановлению  
Администрации города Тобольска  
от 09 января 2024 г. №1

1. Проект межевания территории. Основная часть  
1.1. Текстовая часть проекта межевания территории  
1.1.1. Характеристика проектируемой территории

Сведения о границах проектируемой территории

Проектируемый участок находится в 3 микрорайоне города Тобольска, в границах улиц Семена Ремезова – 5-я Северная – Знаменского – Самаровская – Октябрьская – Доронина города Тобольска.

Граница проектирования определена в соответствии с границей территории, определенной Постановлением Главы города Тобольска от 29.08.2022 №15 "О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц С. Ремезова - 5-я Северная - Знаменского - Доронина города Тобольска" (далее – Постановление о КРТ), учитывая развитие улично-дорожной сети города Тобольска, в том числе расширение транспортного потока для увеличения пропускной способности к территории, предлагаемой для развития жилой застройки, и эффективное использование территории.

Площадь территории межевания составляет 279962,43 кв.м. (28 га).

Перечень координат характерных точек границ территории проектирования

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	454964,49	2540718,31	311° 44' 03"	46,30
2	454995,31	2540683,76	311° 45' 38"	57,69
3	455033,73	2540640,73	313° 34' 49"	77,35
4	455087,05	2540584,70	042° 15' 51"	112,59
5	455170,37	2540660,42	313° 48' 02"	24,66
6	455187,44	2540642,62	312° 21' 16"	258,12
7	455361,34	2540451,87	009° 22' 14"	32,86
8	455393,76	2540457,22	017° 04' 34"	25,20
9	455417,85	2540464,62	034° 33' 29"	244,23
10	455618,99	2540603,16	034° 34' 32"	15,44
11	455631,70	2540611,92	034° 33' 49"	71,12
12	455690,27	2540652,27	030° 22' 42"	25,35
13	455712,14	2540665,09	043° 07' 29"	40,62
14	455741,79	2540692,86	025° 14' 18"	9,85
15	455750,70	2540697,06	016° 13' 03"	33,84
16	455783,19	2540706,51	126° 37' 33"	12,67
17	455775,63	2540716,68	108° 35' 03"	58,33
18	455757,04	2540771,97	128° 47' 14"	5,62
19	455753,32	2540776,35	105° 52' 40"	80,38
20	455731,53	2540853,66	101° 20' 42"	3,20
21	455730,90	2540856,80	102° 54' 34"	35,27
22	455723,02	2540891,18	049° 39' 06"	5,41
23	455726,52	2540895,30	203° 29' 40"	10,94
24	455716,49	2540890,94	181° 18' 14"	28,13
25	455688,37	2540890,30	139° 08' 35"	31,12
26	455664,83	2540910,66	228° 03' 14"	30,00
27	455644,78	2540888,35	226° 05' 20"	34,60
28	455620,78	2540863,42	133° 57' 27"	31,87
29	455598,66	2540886,36	039° 11' 04"	1,54
30	455599,85	2540887,33	131° 37' 07"	12,71
31	455591,41	2540896,83	139° 19' 24"	8,25

32	455585,15	2540902,21	144° 48' 52"	15,51
33	455572,47	2540911,15	230° 07' 02"	0,95
34	455571,86	2540910,42	140° 55' 19"	14,12
35	455560,90	2540919,32	234° 22' 46"	3,21
36	455559,03	2540916,71	141° 25' 18"	62,59
37	455510,10	2540955,74	139° 25' 16"	63,66
38	455461,75	2540997,15	228° 13' 47"	15,31
39	455451,55	2540985,73	139° 41' 02"	41,82
40	455419,66	2541012,79	051° 38' 29"	2,08
41	455420,95	2541014,42	139° 14' 27"	126,03
42	455325,49	2541096,70	-57239° 30' 59" 0,00	
43	455325,49	2541096,70	170° 56' 49"	23,71
44	455302,08	2541100,43	232° 17' 22"	64,48
45	455262,64	2541049,42	227° 33' 35"	29,13
46	455242,98	2541027,92	228° 21' 39"	41,37
47	455215,49	2540997,00	228° 59' 44"	154,65
48	455114,02	2540880,29	226° 33' 55"	80,51
49	455058,67	2540821,83	228° 26' 59"	30,91
50	455038,17	2540798,70	227° 29' 37"	109,05
1	454964,49	2540718,31		

В настоящее время в границах территории, подлежащей комплексному развитию (далее – Территория КРТ), расположены объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие сносу, реконструкции. Объекты определены Постановлением о КРТ.

Изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки и (или) иных объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 56.12 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ).

В границы территории КРТ включены земельные участки, не поставленные на кадастровый учет и поставленные на кадастровый учет декларативно (их границы в соответствии с требованиями земельного учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, допускаются без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества).

Согласно пункту 5 статьи 56.12 ЗК РФ принятие решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, допускается без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

Пунктом 8 статьи 56.6 ЗК РФ предусмотрено, что отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о координатах характерных точек границ земельных участков или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

Таким образом, для изъятия земельных участков не требуется уточнение границ таких земельных участков.

С момента прекращения права собственности на земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, на такие земельные участки возникает право собственности муниципального образования в случае изъятия таких земельных участков соответственно для муниципальных нужд (пункт 14 статьи 56.12 ЗК РФ).

Проектом межевания предусмотрены решения по образованию земельных участков после возникновения права собственности муниципального образования на земельные



участки в границах территории жилой застройки в границах улиц С. Ремезова – 5-я Северная – Знаменского – Самаровская – Октябрьская – Доронина города Тобольска.

Территория, предоставленная под комплексное развитие, расположена на территории 3 микрорайона города Тобольска в границах трех кадастровых кварталов: 72:24:0305004, 72:24:0305007, 72:24:0304012. Проектом планировки установлены красные линии, выделены элементы планировочной структуры 02:03:01(01), 02:03:01(02), 02:03:01(03), 02:03:01(04), 02:03:01(05), 02:03:01(06), 02:03:01(07), 02:03:01(08), 02:03:01(09), 02:03:01(10), 02:03:01(11), 02:03:01(12), 02:03:01(13), 02:03:03(01). Предложения проекта межевания основаны на решениях проекта планировки.

#### Границы зон с особыми условиями использования

В границы проекта межевания попадают зоны с особыми условиями использования территории:

- Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта 72:24-6.970;
- Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта 72:24-6.969;
- Охранная зона геодезического пункта 72:24-6.365;
- Охранная зона геодезического пункта 72:24-6.345;
- Охранная зона инженерных коммуникаций 72:24-6.693;
- Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 72:00-

6.270

- Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 72:24-

6.1000

- Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 72:24-

6.55.

#### Границы особо охраняемых природных территорий

В границах проекта межевания нет особо охраняемых природных территорий. Проект межевания подготовлен не в отношении лесных участков.

#### Границы территорий объектов культурного наследия

В границах проектирования по улице Семена Ремезова, 76 расположен памятник градостроительства и архитектуры регионального значения (Решение Исполнительного комитета Тюменского областного Совета народных депутатов от 08.01.1990 № 3), месторасположение объекта показано на чертеже в материалах по обоснованию проекта межевания. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения не установлены.

#### 1.1.2. Проектные предложения по межеванию территории

Проект межевания подготовлен в соответствии с проектом планировки территории, который содержит все необходимые материалы по обоснованию решений по планировке соответствующей территории комплексного развития.

Проектом планировки были определены границы элементов планировочной структуры (кварталы), установлены красные линии.

Размеры и границы земельных участков определялись с учетом проектируемых красных линий, устанавливались по смежным земельным участкам, внутриквартальным проездам, естественным границам, а также в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Постановлением о КРТ определены:

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии Территории КРТ;

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при осуществлении комплексного развития Территории КРТ.

Основные виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при осуществлении комплексного развития Территории	Код вида разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Предельное количество наземных этажей - 9. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 28.	2.6
Предоставление коммунальных услуг	Предельное количество наземных этажей - 2. Минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70.	3.1.1
Общественное питание	Предельное количество наземных этажей - 3. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.	4.6
Дошкольное, начальное и среднее образование	Предельное количество наземных этажей - 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.	3.5.1
Магазины	Предельное количество наземных этажей - 3. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.	4.4
Гостиничное обслуживание	Предельное количество наземных этажей - 9. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.	4.7
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению.	12.0

При определении границ и размеров земельных участков соблюдены стандарты, необходимые для удобной эксплуатации жилых домов, а также требования по обеспечению доступа к территориям общего пользования с каждого земельного участка.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные их способы образования

Условный номер земельного участка	Способ образования земельного участка, номер исходного земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.
<b>Перечень образуемых земельных участков</b>			
<b>квартал 02:03:01(02)</b>			
:ЗУ1	Перераспределение земельного участка * 72:24:0305004:274	Гостиничное обслуживание	3927
:ЗУ2	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:1 72:24:0305004:156 72:24:0305004:161 72:24:0305004:164 72:24:0305004:194 72:24:0305004:195 72:24:0305004:205 72:24:0305004:221 72:24:0305004:280	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	7302
<b>квартал 02:03:01(03)</b>			
:ЗУ3	Перераспределение земельных участков * 72:24:0304012:1 72:24:0304012:310 72:24:0304012:319 72:24:0304012:322 72:24:0304012:323 72:24:0304012:329 72:24:0304012:403 72:24:0305004:15 72:24:0305004:235 72:24:0305004:267 72:24:0305004:268 72:24:0000000:368 72:24:0000000:5199 72:24:0000000:5796	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	9111
<b>квартал 02:03:01(05)</b>			
:ЗУ4	Перераспределение земельных участков * 72:24:0304012:225 72:24:0305004:262 72:24:0000000:31 72:24:0000000:346 72:24:0000000:347 72:24:0000000:409 72:24:0000000:522 72:24:0000000:5199 72:24:0000000:5796 72:24:0000000:5857	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	13112

<b>квартал 02:03:01(07)</b>			
:ЗУ5	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:10 72:24:0305004:223 72:24:0305004:239	Предоставление коммунальных услуг	3614
<b>квартал 02:03:01(10)</b>			
:ЗУ6	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:4 72:24:0305004:29 72:24:0305004:269 72:24:0305004:256 72:24:0305004:238 72:24:0305004:237 72:24:0305004:1974 72:24:0305004:154 72:24:0000000:5792	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	10684
<b>квартал 02:03:01(11)</b>			
:ЗУ7	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:19 72:24:0305004:178 72:24:0305004:193 72:24:0305004:248 72:24:0305004:253 72:24:0305004:259 72:24:0305006:3786	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	7413
:ЗУ8	Перераспределение земельных участков * 72:24:0000000:265 72:24:0000000:5857 72:24:0305004:134 72:24:0305004:192 72:24:0305004:193 72:24:0305004:200 72:24:0305004:229 72:24:0305004:230 72:24:0305004:233 72:24:0305004:241 72:24:0305004:242 72:24:0305004:243 72:24:0305004:252 72:24:0305004:253 72:24:0305004:261 72:24:0305006:3786	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	9260
:ЗУ9	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:135 72:24:0305004:1425 72:24:0305004:181 72:24:0305004:200 72:24:0305004:206 72:24:0305004:208 72:24:0305004:220 72:24:0305004:232	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	9036



	72:24:0305004:257 72:24:0305006:3786		
:ЗУ10	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305006:3786 72:24:0305004:7 72:24:0305004:18 72:24:0305004:21 72:24:0305004:27 72:24:0305004:108 72:24:0305004:109 72:24:0305004:110 72:24:0305004:111 72:24:0305004:118 72:24:0305004:129 72:24:0305004:130 72:24:0305004:131 72:24:0305004:132 72:24:0305004:145 72:24:0305004:157 72:24:0305004:163 72:24:0305004:191 72:24:0305004:199 72:24:0305004:202 72:24:0305004:209 72:24:0305004:215 72:24:0305004:222 72:24:0305004:254 72:24:0305004:264 72:24:0305004:271 72:24:0305004:272 72:24:0305004:306 72:24:0305004:2202 72:24:0305004:2204 72:24:0305004:2216 72:24:0000000:265 72:24:0000000:5199 72:24:0000000:5792 72:24:0000000:5857	Дошкольное, начальное и среднее образование	17999
:ЗУ11	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Предоставление коммунальных услуг	34
<b>квартал 02:03:01(12)</b>			
:ЗУ39	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Предоставление коммунальных услуг	58
<b>квартал 02:03:01(13)</b>			
:ЗУ37	Перераспределение земельных участков * 72:24:0304012:314 72:24:0304012:336 72:24:0304012:293	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предоставление коммунальных услуг	4621

<b>Перечень образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования</b>			
:ЗУ12	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	808
:ЗУ13	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	36
:ЗУ14 Многоконтурный участок	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:159 72:24:0000000:5199 72:24:0000000:5796 72:24:0000000:5857	Земельные участки (территории) общего пользования	7981
:ЗУ15 Многоконтурный участок	Перераспределение земельных участков * 72:24:0304012:225 72:24:0304012:319 72:24:0304012:322 72:24:0304012:323 72:24:0304012:329 72:24:0304012:403 72:24:0000000:5199 72:24:0000000:5796	Земельные участки (территории) общего пользования	4844
:ЗУ16	Перераспределение земельных участков * 72:24:0304012:1 72:24:0305004:15 72:24:0304012:205 72:24:0305004:268 72:24:0000000:346 72:24:0000000:368 72:24:0000000:5796 72:24:0000000:5199	Земельные участки (территории) общего пользования	2997
:ЗУ17	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	7032
:ЗУ18	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:230 72:24:0305006:3786 72:24:0000000:5792	Земельные участки (территории) общего пользования	3068
:ЗУ19	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	191
:ЗУ20	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:181 72:24:0305004:192 72:24:0305004:200 72:24:0305004:220	Земельные участки (территории) общего пользования	407
:ЗУ21	Перераспределение земельного участка 72:24:0000000:265	Земельные участки (территории) общего пользования	107

:ЗУ22	Перераспределение земельного участка * 72:24:0305006:3786	Земельные участки (территории) общего пользования	580
:ЗУ23	Перераспределение земельного участка * 72:24:0305006:3786	Земельные участки (территории) общего пользования	366
:ЗУ24	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	78
:ЗУ25	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	3002
:ЗУ26	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	1717
:ЗУ27	Перераспределение земельного участка * 72:24:0305004:1436	Земельные участки (территории) общего пользования	603
:ЗУ28	Перераспределение земельного участка * 72:24:0305004:58	Земельные участки (территории) общего пользования	35
:ЗУ29	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	1035
:ЗУ30 Многоконтурный участок	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:29 72:24:0305004:301	Земельные участки (территории) общего пользования	1640
:ЗУ31	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	765
:ЗУ32	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	176
:ЗУ33	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	1952
:ЗУ34	Перераспределение земельных участков * 72:24:0305004:215 72:24:0000000:265 72:24:0000000:5199 72:24:0000000:5857	Земельные участки (территории) общего пользования	1479
:ЗУ35	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	7854
:ЗУ36	Перераспределение земельных участков * 72:24:0304012:184 72:24:0304012:293	Земельные участки (территории) общего пользования	5817

:ЗУ38	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Земельные участки (территории) общего пользования	2745
<b>Изменяемые земельные участки</b>			
:5857	Раздел земельного участка 72:24:0000000:5857, сохраняющегося в измененных границах	Дороги общего пользования	2562

\* - перераспределение земельных участков осуществляется, в том числе, за счет земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Перечень земельных участков, предлагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд**

Условный номер земельного участка	Исходные земельные участки	Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес
1	2	3	4	
:184	72:24:0304012:184	778,1	под строительство индивидуального жилого дома	ул. Северная 5-я, дом 3
:293	72:24:0304012:293	1000	для строительства бревенчатого жилого дома	ул. 5-я Северная, № 5
:277	72:24:0305004:277	600	для строительства нового жилого дома	ул. 3-я Северная, № 34
:250	72:24:0305004:250	600	для строительства нового жилого дома	ул. 3-я Северная, № 36
:314	72:24:0304012:314	646,5	под индивидуальный жилой дом	ул. 5-ая Северная, 7
:336	72:24:0304012:336	974	под индивидуальный жилой дом	ул. Северная 5-я, №9

**Публичные сервитуты**  
В границах проектируемого участка отображены границы публичных сервитутов: 72:24-6.1021 и 72:24-6.964.  
Проектом дано предложение по установлению публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок.

## 1.2. Чертеж межевания территории

