



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 декабря 2025 г.

№11

Об утверждении проекта планировки, проекта межевания части территории 10 микрорайона города Tobolska

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», учитывая протокол общественных обсуждений от 27.11.2025 и заключение о результатах общественных обсуждений от 04.12.2025, руководствуясь статьями 40, 44 Устава города Tobolska:

1. Утвердить проект планировки части территории 10 микрорайона города Tobolska согласно приложению 1 к настоящему постановлению.
2. Утвердить проект межевания части территории 10 микрорайона города Tobolska согласно приложению 2 к настоящему постановлению.
3. Департаменту градостроительства и землепользования Администрации города Tobolska обеспечить размещение материалов проекта планировки и проекта межевания территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
4. Управлению документационного обеспечения и контроля Администрации города Tobolska, Управлению делами Администрации города Tobolska в течение семи календарных дней со дня принятия настоящего постановления обеспечить опубликование настоящего постановления в официальном сетевом издании «Официальные документы города Tobolska»

(www.tobolskdoc.ru), размещение на официальном сайте Администрации города Tobolska (www.admtobolsk.ru) и на официальном сайте муниципального образования город Tobolsk на портале органов государственной власти Тюменской области (www.tobolsk.admtyumen.ru).

Глава города



П.А. Вагин



Приложение 1
к постановлению
Администрации города Тобольска
от 15 декабря 2025 г. №11

Проект планировки части территории 10 микрорайона города Тобольска

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.



1.2. 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.

1.2.1. Планируемые к размещению объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения

В границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

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

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

Проектные решения охватывают часть территории микрорайона 10. Территория проектирования частично застроена, окружена объектами различного функционально назначения: граничит с объектом культового назначения (Вознесенская церковь), объектами многоквартирной жилой застройки, объектом общественного питания, улично-дорожной сетью.

На территории проектирования выделен земельный участок, состоящий на кадастровом учете № 72:24:0304013:251 площадью 15 555 кв.м. На данном участке размещаются объекты капитального строительства с кадастровыми номерами:

- 72:24:0304013:5774 Многоквартирный дом;
- 72:24:0304013:6748 Многоквартирный дом;
- 72:24:0304013:6920 Нежилое здание.

Согласно генеральному плану городского округа город Тобольск, утвержденному Решением Тобольской городской Думы от 28.12.2021 г. №166 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Тобольск», участок проектирования находится в функциональной зоне:

- существующая - жилая зона.

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа город Тобольск, утвержденным Постановлением 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», участок проектирования находится в территориальной зоне:

- Ж-4 – зона застройки многоквартирными жилыми домами.

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

- многоэтажной жилой застройки;
- магазины;
- инженерной инфраструктуры.

Территория вдоль существующего проезда от проспекта Менделеева до внутриквартального проезда выделяется под зону улично-дорожной сети.

1.2.3. Красные линии

В северной части участка проектирования существует красная линия, отделяющая зоны общего пользования от застройки 10 микрорайона.

По красным линиям установлены границы элементов планировочной структуры:

- 02:10 – микрорайон;
- 02:10:01 – квартал.

Проектом планировки установление, отмена, изменение красных линий не предусматривается.

Проектом планировки территории в границах участка проектирования не предусматривается формирование новых элементов планировочной структуры.

1.2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Расчетная численность населения, постоянно проживающего в границах проектируемой территории, составит 451 человек из расчета плотности населения 290 чел./га. На данный момент на территории участка проектирования находятся два 10-ти этажных многоквартирных дома, выполняющих требования по плотности застройки для данного участка микрорайона.

Параметры застройки определяются требованиями Правил землепользования и застройки г. Тобольска. Объекты капитального строительства размещаются в «Зоне застройки многоквартирными жилыми домами» (Ж-4):

- В границах зоны планируемого размещения объектов «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6):»

Предельное количество надземных этажей - 16.

Минимальный отступ от границ земельного участка:

- 3 м;
- 5 м со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов.
- 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 28.

- В границах зоны планируемого размещения объекта «Магазины» (код 4.4):

Предельное количество надземных этажей - 3.

Минимальный отступ от границ земельного участка:

- 3 м;
- 5 м со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов;
- 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания.

Размер земельного участка:

- минимальный - 600 кв. м;
- максимальный - 10000 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.

- В границах зоны планируемого размещения объекта «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0):

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.

Учет градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик градостроительной среды.

Необходимо учитывать местоположение объекта капитального строительства относительно существующей и (или) перспективной застройки.

Размещение доминантных объектов допускается в рамках обогащения силуэта квартала при условии формирования его единого архитектурно-художественного образа.

Соответствие объемно-пространственных, композиционных решений функциональному назначению объекта капитального строительства.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.

Для создания архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства могут применяться различные архитектурные направления, при условии обеспечения стилового единства окружающей застройки.

Элементы фасада должны располагаться с учетом системы композиционных осей объекта.

Габариты, характер устройства и внешний вид элементов фасада должны обеспечивать композиционное единство форм, цветовых решений, фактурную совместимость отделочных материалов, согласовываться с общим архитектурным решением.

Внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов фасада должны обеспечивать построенное на принципах завершенности, целостности и согласованности архитектурное решение, исключая формирование фасада объекта капитального строительства, состоящего из множества одинаковых элементов, равномерно рассредоточенных по его поверхности, либо с отсутствием декоративно-пластических или цветовых элементов, представляющего однородную равномерную поверхность большого размера.

Устройство выступающих тамбуров входных групп на фасадах,

ориентированных на территории общего пользования, не допускается.

Характер членения витражного остекления, ограждения балконов и лоджий должен обеспечивать композиционное единство.

Композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объектов капитального строительства должны соответствовать их функциональному назначению.

Характер ограждений на фасаде должен соответствовать единому архитектурному решению фасада. Устройство глухих ограждений не допускается, если это не обосновано архитектурным решением фасада.

Размещение входной группы выше линии второго этажа (линии перекрытий между первым и вторым этажами) не допускается.

Минимальная высота нежилых помещений первого этажа объекта капитального строительства, выходящего на территории общего пользования - 3,5 м.

Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

Требования к применению конкретных цветов и оттенков для отделки фасадов с указанием палитры не устанавливаются.

При разработке цветовых решений фасадов объектов капитального строительства необходимо:

- а) учитывать тип и цвет окружающей застройки;
- б) отдавать предпочтение натуральным оттенкам и цветам;
- в) применять принцип гармоничного сочетания цветов.

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства.

При проектировании объектов капитального строительства необходимо предусматривать применение различных вариантов отделки фасадов.

Фасады зданий, строений и сооружений, обращенные к территориям общего пользования или просматриваемые с территорий общего пользования, выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, стекла, керамики.

При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа.

Не допускается:

а) использование в качестве отделочных материалов фасадов зданий объектов капитального строительства сайдинга, профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, бетонных, пеногазобетонных блоков, шлакоблоков без оштукатуривания наружной версты, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления;

б) окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

в) использование в качестве отделочных материалов пластика, асбестоцементных листов (плоские и волнистые);

г) использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

Цоколь здания должен быть выполнен из устойчивых к атмосферным явлениям, не гигроскопичных материалов:

- а) природный камень, искусственный камень;
- б) облицовочный кирпич;
- в) панели из бетонных композитов;
- г) штукатурка.

При строительстве зданий нежилого назначения необходимо применение следующих облицовочных материалов:

а) облицовочный полнотелый кирпич (клинкерный, керамический), использование пустотелого кирпича не допускается;

- б) облицовочные навесные конструкции:
- архитектурный бетон;
- керамогранит (толщина не менее 10 мм);
- фиброцементные панели;
- композит;
- натуральный камень;
- металлокассеты;
- аквапанель.

Элементы кровли:

- а) фальцевая кровля;
- б) мягкая кровля;
- в) сланцевая кровля;
- г) песчано-цементная черепица;
- д) керамическая черепица;
- е) наливная кровля;
- ж) металлочерепица.

В случае использования керамогранита со скрытым типом крепления, рекомендуется использовать анкерный тип крепления керамогранита к подсистеме (с помощью анкерных втулок).

При устройстве декоративных элементов здания целесообразно предусматривать их выполнение из долговечных и прочных материалов.

На визуально воспринимаемых поверхностях фасада не допускается использование пленки (в том числе самоклеящейся), профилированного листа, металлического и пластикового сайдинга, сотового поликарбоната.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройство разновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащей кровли необходимо выполнить проработку ее колористического решения, предусмотрев применение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учетом визуального восприятия кровли из окон многоэтажных зданий.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.

Техническое и инженерное оборудование (антенны, кабели, наружные блоки вентиляции и кондиционирования, вентиляционные и водосточные трубы, элементы систем газо-, тепло-, водоснабжения, освещения (за исключением архитектурно-художественной подсветки), камеры наружного наблюдения) размещаются при соблюдении следующих условий:

- единое архитектурное и цветовое решение фасадов;
- соответствие архитектурному решению фасадов с привязкой к основным композиционным осям фасадов (системе горизонтальных и вертикальных осей);
- учет и сохранение характера сложившейся застройки территории, прилегающей к объекту капитального строительства.

Не допускается:

а) размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;

б) наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и других коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасадов;

в) размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца;

г) размещение технического и инженерного оборудования ближе 2 м от мемориальных досок либо в местах, перекрывающих адресные таблички.

При строительстве объектов капитального строительства:

а) объемно-пластическое решение фасадов должно предусматривать скрытое размещение кабелей, элементов систем газо-, тепло-, водоснабжения;

б) коробка, закрывающие прокладку кабелей, элементов систем газо-, тепло-, водоснабжения, должны быть окрашены в цвет фасадов;

в) размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:

- на кровле;
- между оконными проемами, в окнах подвального этажа, в плоскости остекления без выхода за плоскость фасадов, на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах с использованием защитных декоративных решеток, выполненных с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства в единой (вертикальной, горизонтальной) системе осей фасадов.

Не допускается размещение блоков систем кондиционирования и вентиляции над пешеходными зонами, в том числе тротуарами.

Не допускается размещение на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах блоков систем кондиционирования и вентиляции, используемых в холодильных системах предприятий пищевой промышленности, торговых объектов, объектов общественного питания;

г) размещение антенн допускается:

- на кровле - компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы, в том числе с устройством ограждения, а также с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации;
- на дворовых фасадах, стенах, не имеющих оконных и дверных проемов, не просматриваемых с территорий общего пользования;
- на дворовых фасадах - в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка и оси, соответствующей верхней границе проема;
- на зданиях малоэтажной застройки - при условии сохранения силуэта здания, сооружения, определенного проектным решением.

Размещение антенн (за исключением предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации случаев) не допускается:

- на фасадах, просматриваемых с территорий общего пользования;
- на силуэтных завершениях объекта капитального строительства (в том числе башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, наружном вентиляционном оборудовании;
- на угловой части фасада;
- на внешней стороне ограждений балконов, лоджий;

д) размещение маркиз над окнами (витражами) и витринами первого этажа зданий, строений, сооружений допускается на расстоянии от нижней кромки маркиз до поверхности тротуара - не менее 2,5 м при условии единого архитектурного решения;

е) камеры наружного наблюдения размещаются под навесами, козырьками, балконами, эркерами, на участках фасада, свободных от декоративных элементов фасада. Размещение камер наружного наблюдения на декоративных элементах фасада (в том числе колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках), на цоколе балконов не допускается.

При реконструкции объектов капитального строительства:

а) размещение технологического и инженерного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасадов либо ее восстановление;

б) размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается:

- на кровле;
- между оконными проемами, в окнах подвального этажа, в плоскости остекления без выхода за плоскость фасадов, на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах с использованием защитных декоративных решеток, выполненных с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства в единой (вертикальной, горизонтальной) системе осей фасадов.

Не допускается размещение блоков систем кондиционирования и вентиляции над пешеходными зонами, в том числе тротуарами.

Не допускается размещение на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах блоков систем кондиционирования и вентиляции, используемых в холодильных системах предприятий пищевой

промышленности, торговых объектов, объектов общественного питания;

в) размещение антенн допускается:

- на кровле - компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы, в том числе с устройством ограждения, а также с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации;
- на дворовых фасадах, стенах, не имеющих оконных и дверных проемов, не просматриваемых с территорий общего пользования;
- на дворовых фасадах - в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка и оси, соответствующей верхней границе проема;
- на зданиях малоэтажной застройки - при условии сохранения силуэта здания, сооружения, определенного проектным решением.

Размещение антенн (за исключением предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации случаев) не допускается:

- на фасадах, просматриваемых с территорий общего пользования;
- на силуэтных завершениях объекта капитального строительства (в том числе башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, наружном вентиляционном оборудовании;
- на угловой части фасада;
- на внешней стороне ограждений балконов, лоджий;

г) размещение маркиз над окнами (витражами) и витринами первого этажа зданий, строений, сооружений допускается на расстоянии от нижней кромки маркиз до поверхности тротуара - не менее 2,5 м при условии единого архитектурного решения;

д) камеры наружного наблюдения размещаются под навесами, козырьками, балконами, эркерами, на участках фасада, свободных от декоративных элементов фасада. Размещение камер наружного наблюдения на декоративных элементах фасада (в том числе колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках), на цоколе балконов не допускается.

е) при открытой прокладке кабелей, элементов систем газо-, тепло-, водоснабжения необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада, длина которых и их количество на фасаде должно быть минимально возможным, трассировка осуществляется горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены.

Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

При разработке архитектурных решений должно быть предусмотрено выполнение работ по архитектурно-художественному освещению фасадов зданий, визуально воспринимаемых со стороны территорий общего пользования.

Главными принципами архитектурной подсветки фасадов зданий являются определение основных архитектурно-художественных особенностей и эстетическая выразительность фасадов.

Приборы архитектурной подсветки должны располагаться таким образом, чтобы направленный световой поток не оказывался в центре поля

зрения водителей и пешеходов на главных направлениях движения транспорта.

Форма и размеры приборов архитектурной подсветки должны быть компактных размеров и гармонично смотреться на фасаде здания.

Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части.

Архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения.

1.2.5. Характеристика развития системы социального обслуживания

Территория проектирования характеризуется тем, что она находится в развитой застройке жилого микрорайона со сформировавшейся градостроительной и социальной структурами.

10 микрорайон обеспечен объектами образовательного назначения. В непосредственной близости от территории проектирования находится МАОУ Средняя общеобразовательная школа №16 им. В.П. Неймышева (пешеходная доступность 5 мин.), детские дошкольные учреждения: детский сад №40, корпус 3 (пешеходная доступность 7 мин.), детский сад №40, корпус 4 (пешеходная доступность 11 мин.).

Так же в микрорайоне находится учреждение среднего специального образования Тобольский многопрофильный техникум, отделение искусств и культуры им. А.А.Алябьева (пешеходная доступность 15 мин.).

Ближайшее отделение детской и взрослой поликлиник находятся в 900 метрах от территории проектирования (4 микрорайон, 53, Областная больница №3).

На территории 10 микрорайона широко развиты объекты обслуживания населения, торговые предприятия, аптеки, имеются частные стоматологические клиники и другие социальные объекты.

Территория проектирования хорошо вовлечена в городскую социальную и бытовую инфраструктуру с пешеходной доступностью.

1.2.6. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Проектом планировки предусматривается формирование новой транспортной связи в виде внутриквартального проезда, соединяющего территорию проектирования с городской транспортной магистралью проспектом Менделеева.

В границах проектирования предусмотрено размещение следующих объектов системы транспортного обслуживания:

- внутриквартальный проезд;
- наземные стоянки индивидуального транспорта;
- пешеходные тротуары.

Проектом планировки территории в границах участка устанавливается

система проездов, которая интегрируется в существующую улично-дорожную сеть города Тобольска и проездов 10 микрорайона.

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				
Проектируемый внутриквартальный проезд	Не устанавливается	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	0,2
Внутриквартальный проезд	км	0,2

Территория проектирования обеспечена доступностью общественного транспорта. Автобусные остановки находятся в пешеходной доступности на проспекте Менделеева, ул. Юбилейной в радиусе 400 метров.

В границах участка проектирования выделяется зона улично-дорожной сети, на которой размещаются стоянки для временного хранения личного автотранспорта. Жилая зона у существующих многоквартирных домов обеспечена существующими стоянками. Так же на прилегающих территориях имеются автомобильные стоянки, непосредственно прилегающие к территории проектирования.

1.2.7. Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Вертикальная планировка

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 частично спланирована под жилую застройку. Юго-восточная половина участка застроена многоквартирными домами, есть дороги, благоустройство и инженерные сети. Северо-западная половина участка покрыта травянистой, кустарниковой и древесной порослью. Есть выезды на основные городские улицы и внутриквартальные проезды.

Общее понижение рельефа незначительное в северном направлении. Существующие отметки рельефа в границе проектирования изменяются от 98,70 до 97,45 в Балтийской системе высот.

Дорожные одежды улиц и проездов предусмотрены капитального типа с покрытием из двуслойного асфальтобетона. Дороги устраиваются одностатные и двустатные с бордюрами и тротуарами.

Продольные уклоны проездов по территории проектирования приняты согласно действующим нормативам и составляют 4-8‰.

Водоотведение

Проектом планировки приняты параметры створа улиц для возможности размещения сетей водоотведения (канализации) и подключения к ним зданий и сооружений.

Дождевое водоотведение

На территории проектирования предусматривается отведение и сбор дождевых и талых вод с территории на дороги с твердым покрытием, через дождеприёмные колодцы в городскую систему ливневой канализации и далее на очистные сооружения.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера

Вертикальная планировка территории предусматривает комплекс планировочных работ, обеспечивающих взаимное высотное размещение зданий и сооружений, общий водоотвод от зданий и сооружений, локализацию загрязнённых поверхностных стоков, отвод атмосферных осадков с планируемой территории.

Опасные геологические процессы в границах участка отсутствуют.

Участок располагается вне зоны паводка.

1.2.8. Характеристика развития системы инженерного обеспечения

Участок проектирования характеризуется наличием развитой системы инженерных сетей.

Объекты, находящиеся на территории проектирования (многоквартирные дома), подключены к инженерным городским сетям.

Проектом планировки предусмотрено подключение планируемого объекта торгового назначения к существующим инженерным сетям, расположенным на участке проектирования и ближайших территориях микрорайона.

Расчет требуемой мощности и объема потребления определяется в зависимости от характеристик будущего объекта.

1.2.9. Озеленение и благоустройство территории

Система озеленения складывается из озелененной территории общего пользования, размещаемой в зоне улично-дорожной сети, а также озеленения на территории, прилегающей к объектам капитального строительства.

Благоустройство участка частично сформировано. При освоении зон улично-дорожной сети и зоны для оказания услуг торговли, озеленение выполняется после завершения застройки и инженерной подготовки данных территорий.

Рядом с участком проектирования в пешеходной доступности расположен сквер «Спортивный», который обеспечивает население 10 микрорайона комфортной городской озелененной средой.

1.2.10. Мероприятия по санитарной очистке территории

Площадки для мусоросборников размещаются на территориях многоквартирных домов. Площадка для мусоросборников размещается не ближе 20 м от окон жилых и общественных зданий (размер и количество площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 штук на одной площадке).

1.2.11. Охрана окружающей среды

На территории проектирования отсутствуют объекты, негативно влияющие на окружающую среду.

1.3. 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.

Очередность развития территории проектом планировки территории не устанавливается.



Приложение 2
к постановлению
Администрации города Тобольска
от 15 декабря 2025 г. №11

Проект межевания части территории 10 микрорайона города Тобольска

1. Проект межевания территории. Основная часть.

1.1. Графическая часть. Чертеж межевания территории.

1.1.1. Чертеж межевания территории.



1.2. Текстовая часть

1.2.1. Характеристика проектируемой территории

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

Проектные решения охватывают часть территории 10 микрорайона. Территория проектирования застроена многоквартирными домами, внутриквартальными проездами, объектами коммунального хозяйства, имеет равнинный характер с незначительными перепадами и древесно-кустарниковой растительностью.

Участок проекта межевания территории находится в северной существующей многоэтажной застройке 10 микрорайона. С северной стороны ограничен улично-дорожной сетью (пр-т Менделеева), с восточной стороны граничит с территорией многоквартирных домов 65, 65а, 66 и 68, с южной части внутриквартальным проездом, с западной стороны ограничен земельным участком для многоквартирной застройки.

Площадь территории межевания составляет 1,55 га.

1.2.2. Сведения о территории проектирования

В настоящее время в границах территории расположены объекты капитального строительства – многоквартирные дома, нежилое строение, линейные объекты.

Территория проектирования расположена на территории 10 микрорайона в городе Тобольске в границах кадастрового квартала: 72:24:0304013.

Установлены красные линии, выделены элементы планировочной структуры: 10 микрорайон, квартал 02:10:01. Предложения проекта межевания основаны на решениях проекта планировки.

1.2.3. Границы зон с особыми условиями использования

В границах проекта межевания в северо-западной части установлена зона с особыми условиями использования территории объектов электроэнергетики.

1.2.4. Границы особо охраняемых природных территорий

В границах проекта межевания нет особо охраняемых природных территорий.

Проект межевания подготовлен не в отношении лесных участков.

1.2.5. Границы территорий объектов культурного наследия

В границах проекта межевания нет территорий объектов культурного наследия.

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

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования
:251:3У1	4 058	Образование земельного участка из земельного участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
:251:3У2	4 090	Образование земельного участка из земельного участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
:251:3У3	98	Образование земельного участка из земельного участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	Предоставление коммунальных услуг
:251:3У4	3 135	Образование земельного участка из земельного участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	Магазины
:251:3У5	4 173	Образование земельного участка из земельного участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	Земельные участки (территории) общего пользования

1.2.7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв. м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования
:251:3У5	4 173	Образование земельного участка из земельного участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	Земельные участки (территории) общего пользования

Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом межевания территории не предполагается.

1.2.8. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования
:251:3У1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
:251:3У2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
:251:3У3	Предоставление коммунальных услуг
:251:3У4	Магазины
:251:3У5	Земельные участки (территории) общего пользования

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков принят в соответствии с нормами Правил землепользования и застройки города Тобольска, утвержденных Постановлением Администрации города Тобольска от 28.12.2022 №118-пк «О Правилах землепользования и застройки города Тобольска».

1.2.9. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

В связи с отсутствием границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов не определялись и не устанавливались.

1.2.10. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ для территориальных зон.

Система координат – МСК ТО Зона №2

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	358° 38' 47"	76.2	456752.00	2541468.72
2	280° 30' 11"	10.6	456828.19	2541466.92
3	358° 40' 16"	51.7	456830.12	2541456.51
4	88° 43' 3"	28.6	456881.85	2541455.31
5	358° 48' 55"	20.3	456882.49	2541483.90
6	89° 32' 27"	6.2	456902.80	2541483.48
7	178° 37' 26"	51.2	456902.85	2541489.72
8	88° 47' 11"	118.0	456851.64	2541490.95
9	178° 56' 28"	4.9	456854.14	2541608.97
10	178° 57' 40"	94.3	456849.27	2541609.06
11	268° 48' 37"	142.1	456754.95	2541610.77

1.2.11. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков.

Система координат – МСК ТО Зона №2

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
Земельный участок :251:3У1				
1	359° 12' 12"	26.6	456754.34	2541581.63
2	311° 31' 20"	18.4	456780.95	2541581.26
3	269° 3' 31"	26.2	456793.16	2541567.47
4	356° 49' 52"	5.8	456792.73	2541541.30
5	266° 50' 12"	3.8	456798.51	2541540.98
6	358° 46' 59"	11.8	456798.30	2541537.18
7	88° 48' 15"	28.3	456810.07	2541536.93
8	359° 8' 10"	11.9	456810.66	2541565.20
9	89° 26' 7"	10.2	456822.60	2541565.02
10	359° 0' 41"	30.7	456822.70	2541575.17
11	88° 46' 53"	34.3	456853.42	2541574.64
12	178° 49' 33"	4.9	456854.15	2541608.96
13	178° 57' 19"	94.3	456849.27	2541609.06
14	268° 48' 4"	29.2	456754.95	2541610.78
Земельный участок :251:3У2				
1	88° 49' 21"	38.0	456809.29	2541498.98
2	178° 46' 59"	11.8	456810.07	2541536.93
3	266° 50' 36"	8.2	456798.30	2541537.18

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
4	176° 50' 50"	8.2	456797.85	2541529.02
5	86° 50' 29"	12.0	456789.68	2541529.47
6	356° 53' 11"	2.4	456790.34	2541541.43
7	89° 3' 31"	26.2	456792.73	2541541.30
8	131° 31' 20"	18.4	456793.16	2541567.47
9	179° 12' 12"	26.6	456780.95	2541581.26
10	268° 48' 45"	88.3	456754.34	2541581.63
11	358° 37' 27"	56.6	456752.51	2541493.34
12	88° 46' 20"	7.0	456809.14	2541491.98
Земельный участок :251:3У3				
1	86° 50' 36"	8.2	456797.85	2541529.02
2	86° 50' 12"	3.8	456798.30	2541537.18
3	176° 49' 52"	5.8	456798.51	2541540.98
4	176° 53' 11"	2.4	456792.73	2541541.30
5	266° 50' 29"	12.0	456790.34	2541541.43
6	356° 50' 50"	8.2	456789.68	2541529.47
Земельный участок :251:3У4				
1	88° 46' 56"	76.7	456851.79	2541497.96
2	179° 0' 41"	30.7	456853.42	2541574.64
3	269° 26' 7"	10.2	456822.70	2541575.17
4	179° 8' 10"	11.9	456822.60	2541565.02
5	268° 48' 15"	28.3	456810.66	2541565.20
6	268° 49' 21"	38.0	456810.07	2541536.93
7	358° 37' 30"	42.5	456809.29	2541498.98
Земельный участок :251:3У5				
1	178° 37' 30"	42.5	456851.79	2541497.96
2	268° 46' 20"	7.0	456809.29	2541498.98
3	178° 37' 27"	56.6	456809.14	2541491.98
4	268° 48' 46"	24.6	456752.51	2541493.34
5	358° 38' 21"	76.2	456752.00	2541468.73
6	280° 26' 24"	10.6	456828.20	2541466.92
7	358° 40' 55"	51.7	456830.12	2541456.50
8	88° 41' 51"	28.6	456881.85	2541455.31

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
9	358° 48' 55"	20.3	456882.50	2541483.90
10	89° 37' 59"	6.3	456902.81	2541483.48
11	178° 37' 26"	51.2	456902.85	2541489.73
12	88° 46' 20"	7.0	456851.64	2541490.96