



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

3 августа 2026 г.

№ 100

**О внесении изменения в распоряжение Главы Администрации города
Тобольска от 19.03.2008 № 468**

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», распоряжением Администрации города Тобольска от 08.06.2021 № 135 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки подгорной части города Тобольска (первая очередь), утвержденный распоряжением Главы Администрации города Тобольска от 19.03.2008 № 468, и подготовке проекта межевания части территории подгорной части города Тобольска» учитывая протокол общественных обсуждений от 04.03.2026 и заключение о результатах общественных обсуждений от 11.03.2026, руководствуясь статьями 40, 44 Устава города Тобольска:

1. Внести в распоряжение Главы Администрации города Тобольска от 19.03.2008 № 468 «Об утверждении проекта планировки подгорной части города Тобольска (первая очередь)» (с изменениями, внесенными распоряжениями Администрации города Тобольска от 14.09.2011 № 1981, от 24.08.2015 № 1594, от 24.12.2020 № 375, от 04.10.2024 № 229) следующее изменение:

проект планировки подгорной части города Тобольска (первая очередь) изложить в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Департаменту градостроительства и землепользования Администрации города Тобольска обеспечить размещение материалов проекта

планировки территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Управлению документационного обеспечения и контроля Администрации города Тобольска, Управлению делами Администрации города Тобольска обеспечить опубликование настоящего распоряжения в официальном сетевом издании «Официальные документы города Тобольска» (www.tobolskdoc.ru), размещение на официальном сайте Администрации города Тобольска (www.admtobolsk.ru) и на официальном сайте муниципального образования город Тобольск на портале органов государственной власти Тюменской области (www.tobolsk.admtymen.ru).

И.о. Главы города



Л.В. Останина



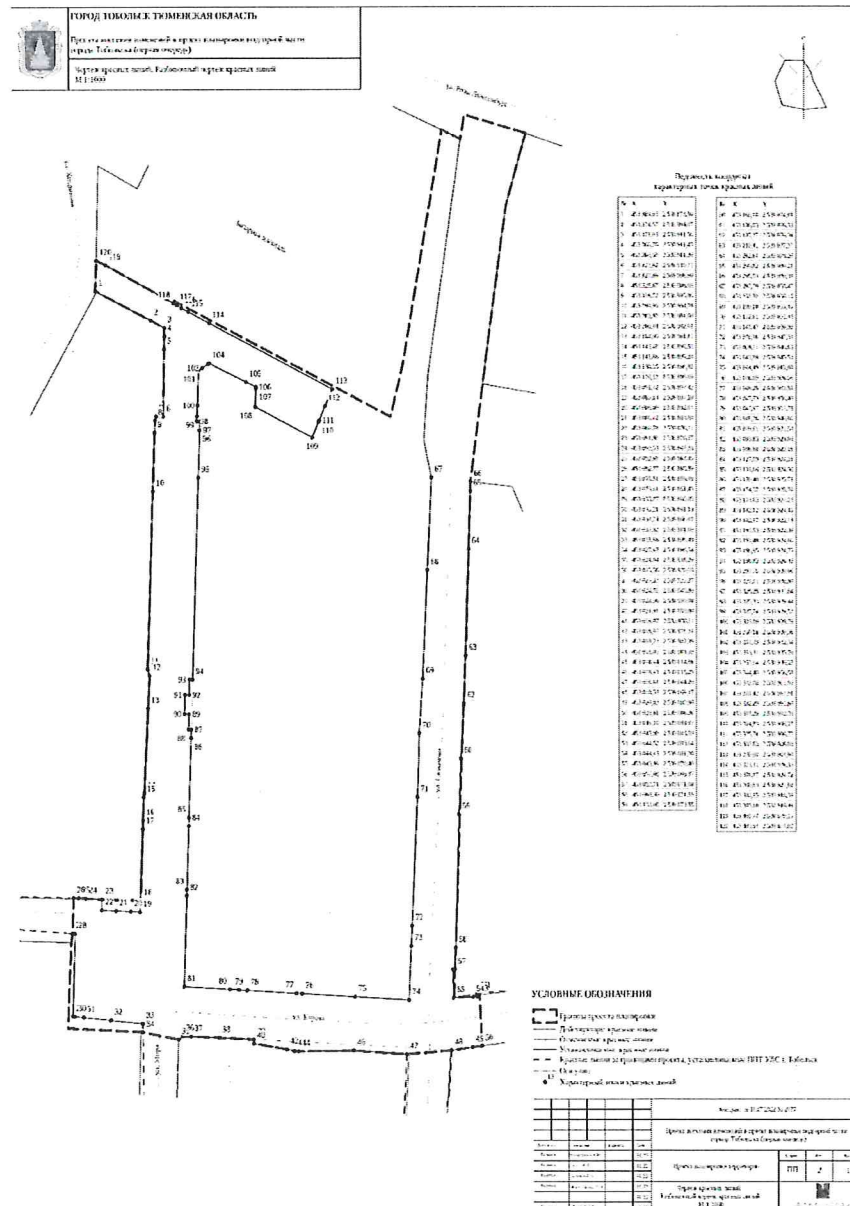
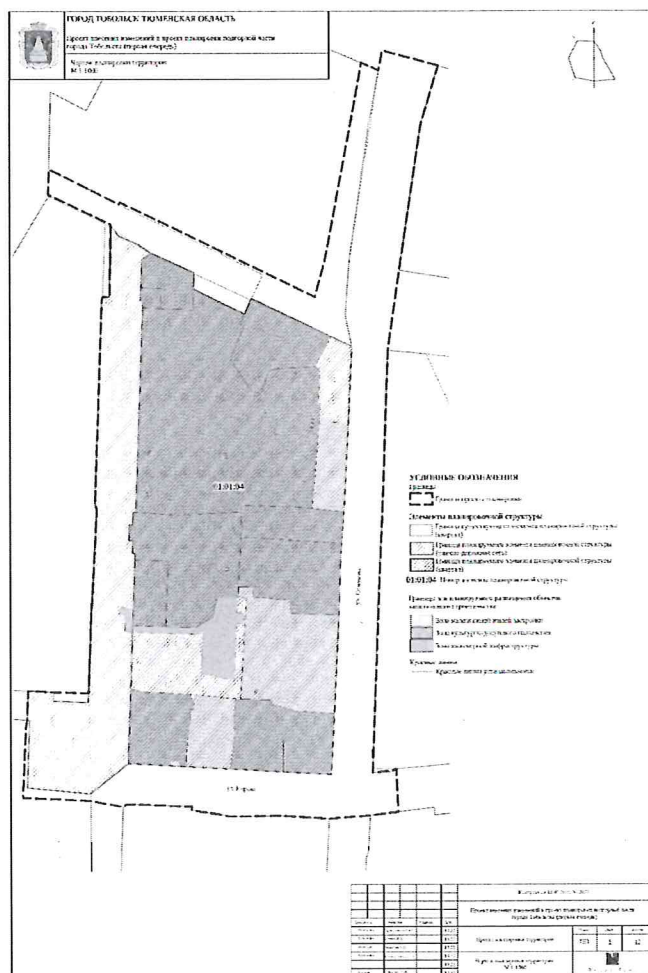
Приложение
к распоряжению
Администрации города Тобольска
от 3 августа 2026 г. № 100

Проект планировки подгорной части города Тобольска (первая очередь)

1. Проект планировки территории. Основная часть

1.1 Графическая часть. Чертежи и схемы планировки территории

1.1.1 Чертеж планировки территории



1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.2.1. Расположение элемента планировочной структуры

Рассматриваемая территория располагается в юго-западной части города Тобольск. Участок проектирования имеет многоугольную форму и занимает площадь 6,6 га.

Схема размещения территории проектирования в структуре города представлена на рисунке 1.

Рисунок 1

Схема размещения территории проектирования в структуре города



Проектируемая территория ограничена:

- с севера – сквер Алябьева и ул. Розы Люксембург;
- с юга – ул. Кирова;
- с востока – ул. Семакова;
- с запада – ул. Мира и Александровский сад.

В настоящее время на территории располагаются многоквартирные жилые дома, объекты социального и культурно-бытового обслуживания, объекты благоустройства (площадки, тротуары, дорожки), луговая и древесно-кустарниковая растительность, объекты инженерной (линии электропередачи,

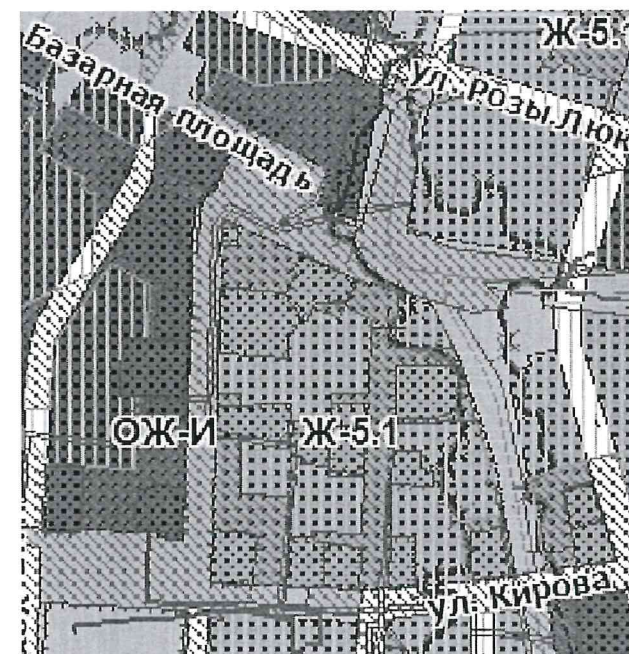
ТП, газопровод, водопровод, хоз. бытовая канализация, КНС, теплопровод, котельная, вышка сотовой связи) и транспортной инфраструктур.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Тобольск рассматриваемая территория находится в территориальных зонах Ж-5,1 «Зона жилой застройки исторической части города», Р-2 «Зона озелененных территорий общего пользования».

Фрагмент карты градостроительного зонирования города Тобольска представлен на рисунке 2.

Рисунок 2

Фрагмент действующих Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Тобольск



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Подзона жилой застройки исторической части города
- Общественно-жилая зона историко-культурного центра города
- Подзона общественно-жилая историко-культурного центра города
- Общественно-жилая зона
- Зона озелененных территорий общего пользования
- Подзона озелененных территорий общего пользования

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, ГРАНИЦЫ ИХ ТЕРРИТОРИЙ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ

Граница территории объекта культурного наследия

РЕГИОНАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ

Граница территории объекта культурного наследия

БЕЗ КАТЕГОРИИ - выявленный объект культурного наследия

Граница территории объекта культурного наследия

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

- Охраняемая зона объекта культурного наследия
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Зона охраняемого природного ландшафта

В соответствии с предлагаемым территориальным зонированием, в границах проектирования выделены следующие территориальные зоны:

- Ж-5.1- Зона жилой застройки исторической части города;
- Р-2- Зона озелененных территорий общего пользования.

В границах проектирования следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона объекта культурного наследия;
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

1.2.2. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения

В настоящее время в границах проектирования расположено три многоквартирных малоэтажных секционных дома, в которых проживает 105 человек. Общая площадь существующего жилого фонда составляет 2947,4 кв. м.

Настоящим проектом предлагается сохранение существующей застройки. Размещение нового жилого фонда не предусматривается.

1.2.3. Планируемое зонирование территории

Настоящим проектом в границах проектирования установлены следующие функциональные зоны:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- зона исторической застройки;
- зона инженерной инфраструктуры;
- зона транспортной инфраструктуры;
- зоны рекреационного назначения;
- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Проектный баланс территорий в соответствии с функциональными зонами, в которые объединены земли по требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, приводится в таблице 1.

Таблица 1

Проектный баланс территории

Функциональные зоны	Площадь, га	% ко всей территории
1	2	3
Общая площадь в границах проектирования	6,6	100
в том числе:		
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	0,53	8,0
Зона исторической застройки	2,27	34,4
Зона инженерной инфраструктуры	0,33	5,0
Зона транспортной инфраструктуры	1,38	20,9
Зоны рекреационного назначения	0,77	11,7
Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	1,32	20,0

1.2.4. Планируемое развитие транспортной инфраструктуры

Мероприятия по развитию улично-дорожной сети включают в себя реконструкцию покрытий улично-дорожной сети и проездов, так как согласно пп.1.2 Приложения 2 к распоряжению Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области 8 мая 2018 г. №39/18-р в зонах охраны ОКН разрешены «капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, прокладка подземных инженерных коммуникаций».

Проектом предложена реконструкция существующего заезда с ул. Кирова к котельной с размещением наземной стоянки для временного хранения машин и разворотного тупика для обслуживания объекта культурного наследия №6 (по экспликациям) «Магазин купца Д.И. Голева-Лебедева».

В северной части территории также предложена реконструкция заезда с ул. Хохрякова с размещением наземной стоянки для временного хранения машин, обслуживающей ближайшие объекты культурного наследия, предлагаемые к реконструкции, а также для доступа гостей города к Базарной площади.

Общая протяженность улично-дорожной сети 0,44 км. Плотность улично-дорожной сети 6,67 км/ км².

Улицами местного значения в зонах жилой застройки являются ул. Кирова, ул. Семакова. Ширина улиц в красных линиях 22,0 – 28,0 м, ширина проезжих частей улиц 6,0 – 6,5 м, ширины тротуаров 2,0-2,25 м.

Радиусы закругления проезжих частей на пересечениях и примыканиях 6,0-8,0 м.

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

В границах проектирования не планируется размещение остановок общественного транспорта, т.к. существующие остановки обеспечивают необходимую пешеходную доступность до них (500 м).

1.2.5. Планируемое развитие инженерной инфраструктуры

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

В границах территории проектирования предусматривается развитие централизованной системы водоснабжения.

Проектом предлагается запитать планируемые к реконструкции объекты от существующего централизованного водоснабжения, который расположен по

ул. Мира и ул. Семакова.

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

Расчет объемов водопотребления проектной жилой и общественной застройки рассчитан исходя из норм среднесуточного водопотребления, по различным категориям потребителей, в соответствии с СП 30.13330.2020 "Внутренний водопровод и канализация. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*" и СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

Таблица 2

Расчетные объемы водопотребления

№ п/п	Наименование	Кол-во	ХВС, м³/сут	ГВС, м³/сут	Итого по п/п
1	Реконструируемые здания	8	4,0	2,0	6,0
	Итого			м³/сут	6,0

Водоотведение

В границах территории проектирования предусматривается развитие централизованной системы водоотведения.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков от реконструируемой застройки предусматривается в существующий самотечный канализационный коллектор, который проложен по ул. Мира и ул. Семакова.

Расчет объемов хозяйственно-бытовых стоков рассчитан исходя из норм среднесуточного водопотребления, по различным категориям потребителей, в соответствии с СП 30.13330.2020 "Внутренний водопровод и канализация. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*" и СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

Таблица 3

Расчетные объемы хозяйственно-бытовых стоков

№ п/п	Наименование	Кол-во	Объем
1	Реконструируемые здания	8	6,0
	ИТОГО	м³/сут	6,0

Электроснабжение

Электроснабжение реконструируемой застройки планируется осуществить от существующей трансформаторной подстанции (ТП), которая располагается в северной части рассматриваемой территории. От ТП по кабельным линиям электропередачи 0,4кВ электроэнергия поступает потребителям.

Категория надежности энергоснабжения выбиралась в соответствии с СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» по таблице 5.1. Категория надежности реконструируемых объектов – III.

Расчет объемов электропотребления проектной застройки выполнен согласно СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных

зданий. Правила проектирования и монтажа», актуализированная редакция СП 31-110-2003.

Таблица 4

Расчетные объемы электропотребления

№ п/п	Наименование	Кол-во	Объем
1	Реконструируемые здания	8	100,0
	ИТОГО	кВт	100,0

Теплоснабжение

Теплоснабжение реконструируемых объектов планируется осуществить от существующего распределительного теплопровода. Источником тепла является существующая котельная №4, расположенная в центральной части рассматриваемой территории.

Для расчета перспективного объема теплоснабжения населения использовалась прогнозная численность населения и нормы водопотребления согласно СП 124.13330.2012 «Тепловые сети».

Таблица 5

Расчетные объемы теплоснабжения на расчетный срок

№ п/п	Наименование	Нормативный показатель	Кол-во	Объем
Реконструируемые здания				
1	ГВС	15,3 Вт/чел	3210 м²	0,1
2	Отопление и вентиляция	81 Вт/м²	3210 м²	0,5
	ИТОГО		Гкал/час	0,6

Связь

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

1.2.6. Планируемое развитие объектов инженерной подготовки территории

Анализ территории выполнен на топографической основе масштаба 1:1000. Рельеф рассматриваемого участка территории – спокойный. Отметки поверхности колеблются в интервале от 39,74 до 47,58. Наиболее возвышенный участок располагается в северо-западной части территории проектирования, пониженный участок – в северной части рассматриваемой территории. Средний уклон по площадке составляет 5 ‰. На территории проектирования отсутствуют источники негативного воздействия на окружающую среду.

В результате анализа территории, естественный сток поверхностных вод осуществляется в основном в северо-восточном и юго-восточном направлениях.

На территории расположена сеть открытых лотков дождевой канализации,

осуществляющая сбор поверхностного стока в существующую закрытую ливневую канализацию с дальнейшим выпуском в очистные сооружения на реке Иртыш.

Отвод поверхностных стоков с проездов, расположенных на территории проектирования, осуществляется по открытым лоткам проезжей части.

С юго-востока на север, вдоль восточной границы и по северной части территории проектирования, проходит река Курдюмка, впадающая на северо-западе в р. Иртыш.

Вертикальная планировка территории, поверхностный водоотвод

Инженерное освоение и благоустройство территорий - это важная архитектурная и градостроительная проблема. Любая местность характеризуется определенными условиями рельефа, уровнем стояния грунтовых вод, опасностью затопления паводковыми водами и др. Сделать территорию более пригодной для строительства и эксплуатации можно с помощью мероприятий инженерной подготовки.

В соответствии с требованиями действующих санитарных правил и норм, а также строительных правил (раздел «Инженерная подготовка территории и вертикальная планировка»), была разработана схема поверхностного водоотвода, которая включает следующие мероприятия:

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

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 13 ‰.

Проектом не предлагается создание новой системы ливневой канализации, так как на данный момент существующая сеть справляется с отводом поверхностных вод с территории.

Общий годовой расход сточных вод составит 59935,48 м³/год, следовательно, среднесуточный расход поверхностного стока исходя из среднегодового уровня осадков с территории площадки равен 164,20 м³/сут. В период снеготаяния либо во время максимального дождя исходя из показателя суточного максимума осадков объем сточных вод, поступающих на очистку, будет значительно выше.

Инженерное благоустройство территории, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

Мероприятия по благоустройству включают в себя:

- организацию озеленения;
- устройство пешеходных дорожек, площадок.

На территории проектирования предусмотрена организация благоустроенных площадок для отдыха и физкультурных упражнений, а также

небольшие парково-прогулочные зоны.

В соответствии с СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения», благоустройство территории и повышение качества архитектурной среды достигается при соблюдении доступности, безопасности, удобства и информативности зданий для нужд инвалидов и других маломобильных групп населения без ущемления соответствующих прав и возможностей других людей, находящихся в этих зданиях.

Критерий доступности содержит требования:

- беспрепятственного движения по коммуникационным путям, помещениям и пространствам;
- достижения места целевого назначения или обслуживания и пользования предоставленными возможностями;
- возможности воспользоваться местами отдыха, ожидания и сопутствующего обслуживания.

1.3. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предлагается освоение территории в один этап.

1.3.1. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели проекта планировки сведены в таблицу 6.

Таблица 6

Технико-экономические показатели				
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Проект
I.	ТЕРРИТОРИЯ			
	Общая площадь земель в границе населённого пункта	га/‰	6,6/100	6,6/100
	в том числе:			
1.	- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	га/‰	0,6/9,1	0,53/8,0
2.	- многофункциональная общественно-деловая зона	га/‰	0,87/13,2	-
3.	- зона исторической застройки	га/‰	1,03/15,6	2,27/34,4
4.	- зона инженерной инфраструктуры	га/‰	0,39/5,9	0,33/5,0
5.	- зона транспортной инфраструктуры	га/‰	1,08/16,4	1,38/20,9
6.	- зоны рекреационного назначения	га/‰	0,71/10,8	0,77/11,7
7.	- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	га/‰	1,23/18,5	1,32/20,0
8.	- иные зоны	га/‰	0,69/10,5	-
II.	НАСЕЛЕНИЕ			
1.	Численность населения	чел.	105	105
2.	Плотность населения на территории	чел. на га	15,9	15,9

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Проект
III.	ЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ			
1.	Общая площадь жилых строений	Собщ. кв.м	2947,7	2947,7
2.	Количество домов	ед	3	3
3.	Количество квартир	ед	50	50
IV.	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
1.	Дом народного творчества	ед	1	1
2.	Библиотека	ед	1	1
3.	Суд	ед	1	1
V.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
1.	Протяжённость улично-дорожной сети всего	км	0,44	0,44
	в том числе:			
	- улицы местного значения в зонах жилой застройки	км	0,44	0,44
2.	Плотность улично-дорожной сети	км/км2	6,67	6,67
VI.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
1.	Водопотребление	м³/сут	-	6,0
2.	Водоотведение	м³/сут	-	6,0
3.	Электропотребление	кВт	-	100,0
4.	Теплопотребление	Гкал/час	-	0,6