



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

10 сентября 2026 г.

№ 118

О внесении изменения в распоряжение Администрации города Tobolska от 16.04.2010 №642

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», договором №02-2025 от 30.10.2025 «О комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества», руководствуясь статьями 40, 44 Устава города Tobolska:

1. Внести в распоряжение Администрации города Tobolska от 16.04.2010 №642 «Об утверждении проекта планировки территории За микрорайона в г. Tobolske» следующее изменение:

проект планировки части территории За микрорайона города Tobolska изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Департаменту градостроительства и землепользования Администрации города Tobolska обеспечить размещение материалов проекта планировки территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Управлению документационного обеспечения и контроля Администрации города Tobolska, Управлению делами Администрации города Tobolska обеспечить опубликование настоящего распоряжения 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.admtymen.ru).

Глава города



П.А. Вагин



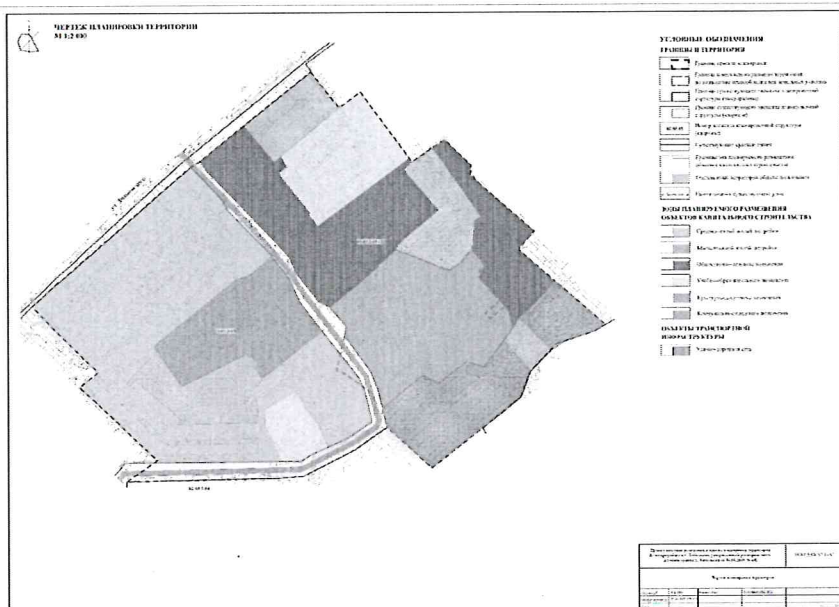
Приложение
к распоряжению
Администрации города Tobolska
от 10 сентября 2026 г. № 118

Проект планировки части территории За микрорайона города Tobolska

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, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства

1.2.1. Характеристики планируемого развития территории

Территория проектирования расположена в За микрорайоне города Tobolska.

Площадь территории для внесения изменений в проект планировки составляет 25,7 га.

В том числе, площадь территории по договору о комплексном развитии территории 3,3 га.

Для планируемого размещения объектов капитального строительства проектом планировки установлены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- среднеэтажной жилой застройки;
- многоэтажной жилой застройки;
- учебно-образовательного назначения;
- общественно-делового назначения;
- культурно-досугового назначения;
- коммунально-складского назначения;
- улично-дорожной сети.

1.2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Параметры застройки определяются требованиями Правил землепользования и застройки г. Tobolska. В соответствии с Правилами в границах проектирования установлены следующие территориальные зоны:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж-3);
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4);
- общественно-деловая зона (ОД);
- зона транспортной инфраструктуры (Т);
- зона озелененных территорий общего пользования (Р-2).

Для территории КРТ:

Коэффициент плотности застройки – 1,2.

Плотность населения в границах территории – 333 чел/га.

1.3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.3.1. Объекты капитального строительства жилого назначения

На проектируемой территории расположены средне- и малоэтажная жилая застройка. Малоэтажная жилая застройка представлена многоквартирными домами. Имеются объекты общественно-деловой застройки, многопрофильный техникум, объекты торговли, хаотично присутствуют хозяйственные постройки и индивидуальные гаражи, имеется индивидуальная жилая застройка.

Проектом планировки территории в границах КРТ предусматривается строительство многоэтажного жилого комплекса:

- этажность домов нового строительства – 9,16 эт.;
- количество объектов нового строительства – 4;
- общая площадь нового строительства – 55920 кв.м.;
- общая жилая площадь нового строительства – 38428 кв.м.;
- количество населения – 1098 человек.

Существующая жилая застройка сохраняется.

1.3.2. Объекты капитального строительства производственного назначения

Проектные решения документации по планировке территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

1.3.3. Объекты общественно-делового и иного назначения

На рассматриваемой территории расположены здания общественного назначения с размещаемыми в них офисами различных организаций, предприятия торговли.

В границах проекта планировки планируется к размещению:

- объект общественно делового и культурно досугового назначения.

В границах КРТ планируются объекты общественно-делового и иного назначения во встроенных помещениях жилого комплекса:

- объекты торговли и общественного питания;
- объекты бытового назначения;
- объекты административного назначения (офисы).

Общая площадь планируемых объектов общественно-делового и иного назначения – 3580 кв.м.

1.3.4. Объекты социальной инфраструктуры

На проектируемой территории не планируется размещение объектов, включенных в программу комплексного развития социальной инфраструктуры города Тобольска.

В границах проектирования по проекту планировки предполагается

размещение детского дошкольного учреждения на 150 мест.

1.3.5. Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортная доступность к проектируемой территории осуществляется с магистральной улицы районного значения - ул. Знаменского. Проектируемая территория имеет достаточно сформировавшуюся систему связей с другими частями города. Обслуживание пассажиропотока осуществляется несколькими автобусными маршрутами и такси. Остановки общественного транспорта расположены на ул. Знаменского.

На проектируемой территории не планируется размещение объектов, включенных в программу комплексного развития транспортной инфраструктуры города Тобольска.

Проектом планировки предусматривается формирование новой транспортной связи в виде внутриквартальных проездов.

В границах проектирования предусмотрено размещение следующих объектов транспортной инфраструктуры:

- внутриквартальные проезды;
- наземные стоянки индивидуального транспорта;
- пешеходные тротуары.

1.3.6. Объекты коммунальной инфраструктуры

На проектируемой территории расположены инженерные сети газоснабжения, хозяйственно-фекальной канализации и водоснабжения, ливневой канализации, воздушные линии электропередач и освещения, теплосеть, подземные сети электроснабжения, сети связи.

Инженерные сети, попадающие в проектируемые пятна застройки, подлежат выносу. Конкретное положение выносимых сетей, а также точки подключения инженерных сетей, необходимых для эксплуатации Объектов, размещаемых на проектируемой территории, уточняется на стадии «Проект» при проработке конкретных Объектов в соответствии с техническими условиями, выданными энергоснабжающими организациями. Ориентировочные расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки на вновь строящиеся объекты приводятся в Томе 2, Материалов по обоснованию. Расчетные расходы воды, тепловые и электрические нагрузки существующих объектов остаются без изменений.

Вдоль внутриквартальных проездов, основных пешеходных маршрутов требуется установка наружного освещения согласно расчетам освещенности на последующих этапах проектирования.

На проектируемой территории не планируется размещение объектов, включенных в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Тобольска.

Водоснабжение

Для развития централизованной системы водоснабжения застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- демонтаж сетей водоснабжения общей протяженностью 0,288 км.;
- строительство новых сетей водоснабжения общей протяженностью 0,180 км.

Водоотведение

Для развития централизованной системы водоотведения застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- демонтаж безнапорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации общей протяженностью 0,244 км.;
- строительство безнапорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации общей протяженностью 0,346 км.;
- строительство самотечной закрытой дождевой канализации общей протяженностью 0,683 км.;
- строительство самотечной открытой дождевой канализации общей протяженностью 0,129 км.

Теплоснабжение

Для развития централизованной системы теплоснабжения застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- демонтаж существующих сетей теплоснабжения общей протяженностью 0,109 км.;
- строительство наружных сетей теплоснабжения, общей протяженностью 0,168 км.

Электроснабжение

Для развития системы электроснабжения застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- трансформаторная подстанция 10 кВ;
- кабельная линия электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 0,293 км.;
- кабельная линия электропередачи номиналом 0,4 кВ (уличное освещение).

Связь

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие системы связи и высокоскоростного доступа в интернет посредством:

- строительства кабельной канализации электросвязи.

1.4. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

На проектируемой территории не планируется размещение объектов федерального или регионального значения.

Планируемые к размещению объекты местного значения:

- дошкольная образовательная организация на 150 мест;
- линейные объекты (инженерные сети).

1.5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Фактические показатели обеспеченности территории проектирования объектами коммунальной, транспортной инфраструктур в полной мере обеспечивают достаточный уровень комфортности среды.

Размещаемые на территории объекты формируют сеть обслуживания обеспечивает населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов социальной инфраструктуры для населения отвечают нормативным требованиям.

1.6. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления

Срок реализация мероприятий по освоению территории предусмотрен договором КРТ общим сроком освоения в период до конца 2027 года.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Сроки осуществления	Описание развития территории
1	4 кв. 2027	Строительство многоквартирного 4-х подъездного жилого дома переменной этажности; - строительство инженерных коммуникаций территории, (сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, связи и телекоммуникации необходимые для обслуживания объектов); - устройство капитального, асфальтобетонного покрытия внутриквартальных проездов на территории

		планируемой жилой застройки, парковки, тротуары, пешеходные дорожки, бордюры.
2	4 кв. 2028	Строительство двух многоквартирных жилых домов переменной этажности; Строительство многоквартирного жилого дома (16 этажей); - строительство инженерных коммуникаций территории, (сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, связи и телекоммуникации необходимые для обслуживания объектов); - устройство капитального, асфальтобетонного покрытия внутриквартальных проездов на территории планируемой жилой застройки, парковки, тротуары, пешеходные дорожки, бордюры.

После освоения территории для жилой застройки планируется развитие прилегающих территорий.

1.7. Снос объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

Предусматривается снос объекта капитального строительства:

- нежилое здание, кадастровый номер 72:24:0305006:487.

Предусматривается реконструкция объекта инженерно-технического обеспечения:

- сооружение трубопроводного транспорта. Газопровод кирпичного завода треста «Тюменьрыбстрой», кадастровый номер 72:24:0000000:5762.