АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

30 октября 2026 г. **№ 151**

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», на основании приказа ООО СЗ «Паритет. Сибирь» №1/ПС от 26.09.2025, в целях реализации договора № 01-2025 от 08.09.2025 «О комплексном развитии незастроенной территории в границах улиц Пристанская – Пушкина – Декабристов города Тобольска», учитывая протокол общественных обсуждений от 01.10.2026 и заключение о результатах общественных обсуждений от 08.10.2026, 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, от 03.08.2026 № 100) следующее изменение:

Проект планировки подгорной части города Тобольска (первая очередь) в границах улиц Пристанская-Пушкина-Декабристов города Тобольска 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.admtyumen.ru).

Глава города **П.А. Вагин**

Администрация города Тобольска
Управление документационного обеспечения и контроля
№ 1

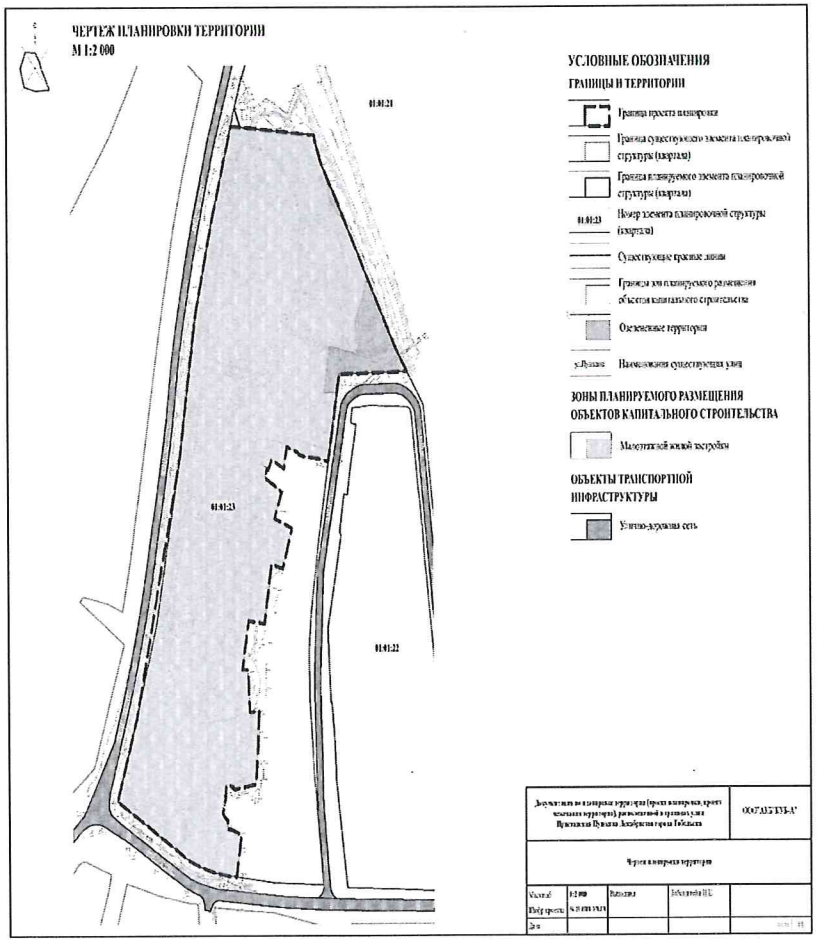
Администрация города Тобольска
Управление документационного обеспечения и контроля
№ 1

Приложение
к распоряжению
Администрации города Тобольска
от 30 октября 2026 г. № 151

Проект планировки подгорной части города Тобольска (первая очередь)
Проект планировки территории. Основная часть

1. Графическая часть. Чертежи и схемы планировки территории

1.1. Чертеж планировки территории



2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства

2.1. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

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

- зона жилой застройки исторической части города (Ж-5). Подзона (Ж-5.1);
- зона озелененных территорий общего пользования (Р-2).

Зона жилой застройки исторической части города (Ж-5) включает в себя территории исторической части города и смежные с ней кварталы для установления повышенных требований к формированию фронта застройки, плотности застройки, создания условий для целостности восприятия исторической части города. Включает территории и земельные участки под размещение индивидуальных и малоэтажных жилых домов различной типологии, объекты культурного наследия преимущественно жилого назначения, объекты социальной, транспортной и инженерной и коммунальной инфраструктуры.

В пределах зоны жилой застройки исторической части города установлена подзона Ж-5.1 для Подгорной части города, с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

В границах подзоны Ж-5.1 для малоэтажной многоквартирной жилой застройки установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

Для основных строений предельная высота зданий - 14 м.

Для вспомогательных строений высота от уровня земли до конька скатной кровли - 10 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка:

- 0 м со стороны улично-дорожной сети;
- 3 м со стороны смежных земельных участков;

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

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.

Для реализации проектных решений, для формирования активного и разнообразного силуэта застройки в границах КРТ необходимо изменение границ установленной зоны Ж-5.1.

Согласно п.10.2 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в

генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Подготовка документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные Генеральный план городского округа, Правила землепользования и застройки.

Площадь территории в указанных границах комплексного развития территории составляет 5,5 га.

Коэффициент плотности застройки - 0,6.

Плотность населения в границах жилой зоны – 164 чел/га.

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

2.2.1. Объекты капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки территории предусматривается строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов:

– этажность домов нового строительства – 4 эт.;

– количество объектов нового строительства – 4;

– общая площадь нового строительства (продаваемая площадь)– 33555,6 кв. м;

– общая жилая площадь нового строительства (площадь квартир)– 31524,8 кв. м;

– количество населения – 901 человек.

2.2.2. Объекты капитального строительства производственного назначения

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

2.2.3. Объекты общественно-делового и иного назначения

Объекты общественно-делового и иного назначения, планируемые к размещению во встроенных помещениях жилых домов:

- объекты торговли и общественного питания;
- объекты спортивного назначения (физкультурно-спортивные залы);
- объекты бытового назначения;
- объекты административного назначения (офисы).

Общая площадь объектов общественно-делового и иного назначения – 2030,8 м.кв.

2.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планировки предусматривается формирование новой транспортной связи в виде внутриквартального проезда, соединяющего территорию проектирования с улицами Пристанская, Декабристов и Пушкина.

В границах проектирования предусмотрено размещение следующих объектов транспортной инфраструктуры:

внутриквартальный проезд;

наземные стоянки индивидуального транспорта;

пешеходные тротуары.

Территория проектирования обеспечена доступностью общественного транспорта. Автобусные остановки находятся на ул. Пристанская.

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

2.2.5. Объекты коммунальной инфраструктуры

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:

- строительство новых сетей водоснабжения общей протяженностью 1,250 км.

Водоотведение

Для развития централизованной системы водоотведения застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство безнапорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации общей протяженностью 1,330 км;
- строительство самотечной закрытой дождевой канализации общей протяженностью 1,610 км;
- строительство локальных очистных сооружений дождевой канализации.

Теплоснабжение

Для развития централизованной системы теплоснабжения застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- наружные сети теплоснабжения, общей протяженностью 0,960 км.

Электроснабжение

Для развития системы электроснабжения застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- кабельная линия электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 0,745 км;
- кабельная линия электропередачи номиналом 0,4 кВ (уличное освещение).

Связь

Для развития системы электросвязи застройки территории предусмотрены следующие мероприятия:

- кабельная линия сетей связи, общей протяженностью 0,850 км.

Объекты социальной инфраструктуры

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

В границах проектирования не предполагается размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.3. 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 – линейные объекты (инженерные сети).

2.4. 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 достаточного уровня комфортности среды.

Размещаемые на территории объекты формируют сеть обслуживания,

обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

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

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

3.1. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)

Срок реализация мероприятий по освоению территории предусмотрен договором КРТ общим сроком освоения в период до конца 2031 года.

Очередь	Срок	Планируемый объект
1, 2	до конца января 2027	Архитектурно-строительное проектирование
3, 4	до конца февраля 2027	Архитектурно-строительное проектирование
1	ноябрь 2026 – ноябрь 2028	Строительство многоквартирных жилых домов (4 жилых домов, количество этажей – до 4 этажей, общей площадью 10598,3 кв.м); - 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	сентябрь 2027 – сентябрь 2029	Строительство многоквартирных жилых домов (3 жилых домов, количество этажей – до 4 этажей, общей площадью 10492,9 кв.м); - 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.
3	сентябрь 2028 – сентябрь 2030	Строительство многоквартирных жилых домов (2 жилых дома, количество этажей – до 4 этажей, общей площадью 8144,1 кв.м); - 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.
4	сентябрь 2029 – сентябрь 2031	Строительство многоквартирных жилых домов (2 жилых домов, количество этажей – до 4 этажей, общей площадью 4320,4 кв.м); - 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.

Строительству объектов предшествуют следующие работы:

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

3. Получение разрешения на строительство.

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

Снос объектов капитального строительства не требуется и не предусматривается.