



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

### РАСПОРЯЖЕНИЕ

14 мая 2026 г.

№ 62

**О внесении изменения в распоряжение Администрации города Tobolska от 26.11.2009 № 2378**

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 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 14.02.2025 и заключение о результатах общественных обсуждений от 20.02.2025, руководствуясь статьями 40, 44 Устава города Tobolska:

1. Внести в распоряжение Администрации города Tobolska от 26.11.2009 № 2378 «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона «Иртышский» г. Tobolska» следующее изменение:

проект планировки части территории микрорайона Иртышский города Tobolska изложить в 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](http://www.tobolskdoc.ru)), размещение на официальном сайте Администрации города Tobolska ([www.admtobolsk.ru](http://www.admtobolsk.ru)) и на официальном сайте муниципального образования город Tobolsk на портале органов государственной власти Тюменской области ([www.tobolsk.admtumen.ru](http://www.tobolsk.admtumen.ru)).

Глава города



П.А. Вагин



## 1.2 . Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 1.2.1. Расположение элемента планировочной структуры

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

Проектные решения охватывают часть территории микрорайона «Иртышский». Территория проектирования не застроена, имеет равнинный характер с незначительными перепадами и кустарниковой растительностью.

Участок проектирования находится юго-восточнее существующей многоэтажной застройки микрорайона «Иртышский», в северо-восточной части ограничен железнодорожными путями, в юго-западной части граничит с улицей Портовой, по юго-восточной границе участка проходит территория участка ВЛ-110 кВ «Иртыш-КС-9».

Согласно Генеральному плану городского округа город Тобольск, утвержденному решением Тобольской городской Думы от 28.12.2021 №166 в границах участка проектирования выделяются следующие функциональные зоны:

- жилые зоны;
- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Тобольск, утвержденным Постановлением Администрации города Тобольска от 28.12.2022 №118-пк в границах участка проектирования выделяются следующие территориальные зоны:

- Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Р-2 – зона озелененных территорий общего пользования;
- Территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется.

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

- индивидуальной жилой застройки;
- торгового назначения;
- рекреационного назначения;
- зеленых насаждений общего пользования.

### 1.2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Границами проекта планировки является территория южнее многоэтажной жилой застройки микрорайона Иртышский в г. Тобольске.

Площадь территории в границах проектирования составляет 301340,21 м<sup>2</sup>

(30,1 га).

Численность населения в границах проектируемой территории составит ориентировочно 690 человек.

Плотность населения в границах жилых зон при среднем размере приусадебных земельных участков 900 м<sup>2</sup> составит порядка 47 чел./га.

Параметры застройки определяются требованиями Правил землепользования и застройки г. Тобольска. Объекты капитального строительства размещаются в «Зоне застройки индивидуальными жилыми домами» (Ж-1):

- предельное количество надземных этажей – 3;
- предельная высота гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек – 5 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для гаражей для собственных нужд со стороны улично-дорожной сети – 0 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для хозяйственных построек со стороны улично-дорожной сети – 10 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для гаражей и хозяйственных построек со стороны смежных земельных участков – 1,5 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

### 1.2.3. Характеристика планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с действующими градостроительными регламентами Тобольского городского округа, нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, местными нормативами градостроительного проектирования Тобольского городского округа, Федеральными законами, законами Тюменской области, техническими регламентами, а также сводами правил.

Характеристика планируемых объектов капитального строительства производственного, коммунально-складского, общественно-делового и иного назначения, плотность и параметры застройки, особые условия по использованию территорий и размещению объектов приведены в Таблице 1.

Таблица 1

Характеристика планируемых объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

№ п/п	Наименование ОКС	Наименование территориальной зоны, в границах которой расположен ОКС	ВРИ <sup>1</sup> ЗУ под размещаемый ОКС	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Характеристика ОКС	Примечание
<i>Объекты местного значения</i>						
1	Трансформаторная подстанция	Ж-1 Зона застройки индивидуальными и жилыми домами (Ж-1)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	337-1160	Количество – 2 объект	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
2	Канализационная насосная с очистными сооружениями дождевой канализации станция	Зона озелененных территорий общего пользования (Р-2)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	2933,7	Количество – 1 объект	параметры уточнить на следующих стадиях проектирования
<i>Объекты иного назначения</i>						
3	Индивидуальный жилой дом усадебного типа (коттеджного типа)	Ж-1 Зона застройки индивидуальными и жилыми домами (Ж-1)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	700-1000	Общее количество вновь размещаемых домов составит – 153 дома	
4	Общественное здание (объект торговли)	Ж-1 Зона застройки индивидуальными и жилыми домами (Ж-1)	Магазины (4.4)	1185	Количество – 1 объект Магазин – 250 кв.м торговой площади	

Примечания:

ВРИ – вид разрешенного использования земельного участка согласно «Классификатору видов разрешенного использования»

#### 1.2.4. Характеристика развития системы социального обслуживания

Территория проектирования характеризуется тем, что она примыкает к жилому микрорайону города Тобольска и обеспечена объектами социального обслуживания, существующей инфраструктурой микрорайона «Иртышский».

В микрорайоне «Иртышский» находится Муниципальное автономное общеобразовательное учреждение «Средняя общеобразовательная школа № 2», в состав которого входит, в том числе, дошкольное отделение (детский сад). Данные учреждения имеют пешеходную доступность относительно всех участков на проектируемой территории.

В микрорайоне действует Поликлиника №1, что позволяет обеспечивать медицинскими услугами жителей микрорайона. На базе ДК «Речник» в микрорайоне «Иртышский» действуют отделения Централизованной библиотечной системы города Тобольск (библиотека № 4) и ДЮСШ №1.

В микрорайоне имеются магазины продовольственных и хозяйственных товаров. Проектом планировки в границах участка проектирования предлагается территория для объекта торгового назначения для обеспечения нормируемой доступности товарами первой необходимости жителей жилой застройки.

#### 1.2.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

На территории проектирования предусмотрено размещение следующих объектов системы транспортного обслуживания:

- улицы местного значения;
- внутриквартальные проезды;
- наземные стоянки индивидуального транспорта;
- пешеходные переходы.

Проектом планировки территории в границах участка устанавливается система улиц и проездов, которая интегрируется в существующую улично-дорожную сеть микрорайона «Иртышский» посредством присоединения к улице Портовая и улице Надежды. Основные параметры улично-дорожной сети представлены в Таблице 2. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки сведены в Таблице 3.

Таблица 2

## Основные параметры улично-дорожной сети

Наименование	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Количество полос движения	Ширина пешеходной части тротуара
<i>Улицы местного значения</i>				
Проектируемые улицы местного значения	23-25	6-7	2	2
Проектируемые внутриквартальные проезды	23	6	2	2

Таблица 3

## Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки

Показатели	Ед. изм.	Количество
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	4,8
Улицы местного значения	км	4,8

Для обеспечения населения проектируемой территории доступом к общественному городскому транспорту следует оборудовать остановочные комплексы автобусного транспорта на улице Портовая. Так же население проектируемой территории может пользоваться существующими остановочными комплексами в микрорайоне «Иртышский».

Хранение личного автомобильного транспорта жителей микрорайона осуществляется на территории собственных приусадебных участков. Территории общего пользования, а также торгового назначения обеспечиваются стоянками для временного хранения личного автотранспорта (количество машино-мест определяется на стадии рабочего проектирования).

### 1.2.6. Планируемые границы элементов планировочной структуры (красные линии)

Проектными решениями внесены корректировки в красные линии в части уточнения поворотных точек согласно границам территориальных зон, участков (сведения о которых внесены в ЕГРН) и установлены с учетом ширины улиц и дорог, которые определяются их категориями, в зависимости от особенностей элементов поперечного профиля и типа застройки.

### 1.2.7. Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Проектом решаются вопросы планировки территории, отвода ливневых и талых вод, понижения уровня грунтовых вод за счет формирования дренажной системы вдоль улиц.

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 относительно ровная, с общим понижением рельефа в юго-восточном направлении в сторону реки Сузгунка.

Натуральные отметки рельефа в границе проектирования изменяются от 46,00 до 43,50 в Балтийской системе высот.

Дорожные одежды улиц и проездов предусмотрены с капитальным типом дорожной одежды. Дороги устраиваются без бордюров, с обочинами. Отвод и сбор дождевых и талых вод с дорог предусмотрен по дренажной системе, устраиваемой по обеим сторонам проезжей части.

Продольные уклон проездов по территории проектирования приняты согласно действующим нормативам и составляют 4-41‰.

Для обеспечения устойчивости откосов насыпи от размыва атмосферными осадками и ветровой эрозии предусматривается укрепление откосов.

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

После выполнения комплексных инженерных изысканий (геологических, геодезических, экологических) необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории микрорайона. Для понижения уровня грунтовых вод устраиваются вдоль улиц траншейные дренажи с минимальной глубиной 1,0 м. На дно траншей укладываются водоотводные перфорированные трубы диаметром 300 мм в обойме из геотекстиля тканого - Геоспан, заполненной щебнем марки 400 фр. 40-70 мм на глубину траншеи, без учета толщины растительного грунта – объем переменный (в соответствии с проектной отметкой дна траншеи).

### 1.2.8. Характеристика развития системы инженерного обеспечения

Участок проектирования находится вблизи многоквартирной жилой застройки микрорайона «Иртышский». Проектом планировки предусмотрено подключение к существующим инженерным сетям, расположенным вблизи участка проектирования, согласно предоставленной информации ресурсоснабжающих организаций.

Проектные решения предусматривают размещение канализационной насосной станции, которая служит для перекачки дренажных вод на очистные сооружения, расположенные в восточной части территории микрорайона. Проектом предусматривается применение системы комплексной очистки сточных вод, которая обеспечивает возможность сброса очищенной воды в реку Сузгунка. Канализационная насосная станция и очистные сооружения

работают в автоматическом режиме, без присутствия персонала.

Возможность подключения к сетям газоснабжения. Ориентировочное расстояние до границы участка проектирования - 50 м. Параметры в точке подключения: ПЭ 225; давление Ру-0,3 МПа.

Водоснабжение территории осуществляется посредством подключения к сетям водопровода, проходящего вблизи участка проектирования, в северо-западной его части.

Проектом планировки предусмотрено резервирование мест для размещения комплексных трансформаторных подстанций сетей электроснабжения, которые включаются в существующую энергетическую систему микрорайона «Иртышский».

### **1.2.9. Озеленение и благоустройство территории**

Система озеленения складывается из озеленения приусадебных участков, озеленения вдоль улиц и проездов, озеленения рекреационных территорий и зеленых насаждений территорий общего назначения.

Благоустройство и озеленение выполняется после завершения застройки и инженерной подготовки территории.

### **1.2.10. Мероприятия по санитарной очистке территории**

Площадки для мусоросборников размещаются на территориях общего пользования. Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских, лечебно-профилактических учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м. Контейнерные площадки предприятия общественного назначения размещаются на их территории в соответствии с требованиями санитарных норм и правил. Количество контейнеров рассчитывается исходя из мощности и потребности того или иного предприятия. Размещение мусорных контейнеров предусмотрено на контейнерных площадках (размер и количество площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 штук на одной площадке).

### **1.2.11. Охрана окружающей среды**

В восточной части проектируемой территории проектом планировки предлагается разместить инженерные сооружения, обеспечивающие выполнение мероприятий по отведению вод и водопонижению. Размещение сооружений принято не ближе 50 м от границ жилых зон.

По периметру участка проектирования проходят железнодорожные пути, обеспечивающие промышленные предприятия города Тобольска. Для сокращения защитной зоны требуется выполнение мероприятий по снижению шума (установка шумозащитных экранов, высадка полос озеленения).

### **1.3. Положение об очередности планируемого развития территории**

В границах участка проектирования отсутствуют территории комплексного развития.

Очередность развития территории проектом планировки территории не устанавливается.

Осуществление хозяйственной деятельности на территории проектирования производится после выполнения инженерной подготовки в части устройства улично-дорожной сети, а также устройства мероприятий по водопонижению данной территории и защиты ее от подтопления.