



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

8 июня 2026 г.

№ 72

О внесении изменения в распоряжение Главы Администрации города Тобольска от 10.10.2008 № 1666

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 17.09.2025 № 164 «О подготовке проекта планировки, проекта межевания территории улицы Свердлова города Тобольска», учитывая протокол общественных обсуждений от 12.05.2026 и заключение о результатах общественных обсуждений от 15.05.2026, руководствуясь статьями 40, 44 Устава города Тобольска:

1. Внести в распоряжение Главы Администрации города Тобольска от 10.10.2008 № 1666 «Об утверждении проекта планировки территории: «Туристический центр Западной Сибири на базе историко-культурного наследия г. Тобольска» (с изменениями, внесенными распоряжениями Администрации города Тобольска от 17.01.2014 № 19, от 24.08.2015 № 1594, от 14.09.2011 № 1981, от 08.11.2013 № 2597) следующее изменение:

проект планировки части территории «Туристический центр Западной Сибири на базе историко-культурного наследия г. Тобольска» на территории улицы Свердлова изложить в новой 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).

Глава города



П.А. Вагин

Тюменской области.

Проектные решения охватывают часть территории улицы Свердлова, которая находится между проезжей частью и склоном Алафейской горы, а также включает квартал в улицах Свердлова – ул. имени академика Юрия Осипова – ул. Революционная – Свердловский переулок.

На территории проектирования расположены объекты капитального строительства:

- Многоквартирные дома;
- Индивидуальные жилые дома.

На участке с кадастровым номером 72:24:0305017:16 размещается индивидуальный жилой дом, имеющий статус объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом", расположенный по адресу: г. Тобольск, ул. Свердлова, 7, кадастровый номер 72:24:0305017:417.

Согласно Генеральному плану городского округа город Тобольск (решение Тобольской городской Думы от 24.12.2024 г. №180 «О внесении изменений в решение Тобольской городской Думы от 30.10.2007 №196 «О Генеральном плане городского округа город Тобольск») в границах участка проектирования установлены следующие функциональные зоны:

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

Согласно Правилам землепользования и застройки города Тобольска (постановление Администрации города Тобольска от 23.06.2025 №41-пк «О внесении изменений в постановление Администрации города Тобольска от 28.12.2022 №118-пк») в границах участка проектирования установлены следующие территориальные зоны:

- Р-2 – зона озелененных территорий общего пользования;
- Ж-5 – зона жилой застройки исторической части города,

а также в границах участка проектирования установлены территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, на которых действие градостроительного регламента не распространяется.

С учетом вышеперечисленных документов в границах территории проектирования проектом планировки установлены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- индивидуального жилищного строительства;
- малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- гидротехнические сооружения,

а также установлены земельные участки (территории) общего пользования.

1.2.3. Красные линии

Проектом планировки территории приняты решения по изменению

существующих красных линий, установлению новых красных линий. Параметры и описание красных линий представлены в графической части 2-14/8.6 – ПП.ГЧ – ОЧ на листе 2 «Чертеж красных линий. М 1:2000».

Границы проектирования размещаются в элементах планировочной структуры: район «02»; микрорайоны - 02:02.1 и 02:02.2, наименование – 2 мкр.

В результате установления и изменения красных линий изменяются и формируются границы элементов планировочной структуры (кварталы):

02:02.1:01; 02:02.1:02; 02:02.2:06.1; 02:02.2:06.2; 02:02.2:06.3 – квартал.

В границах улиц Свердлова – ул. имени академика Юрия Осипова – ул. Революционная – Свердловский переулок, красные линии не изменяются. Элемент планировочной структуры квартал 02:02.2:03 не изменяется.

1.2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

В целях устойчивого развития территории, решения задач по эффективному использованию территорий города, а также приведению в соответствие таких территорий решениям Генерального плана городского округа город Тобольск и Правил землепользования и застройки города Тобольска проектом планировки установлены новые элементы планировочной структуры.

В результате установления новых кварталов, предназначенных для размещения земельных участков (территорий) общего пользования, фактическая плотность в границах участка определяется только в границах квартала 02:02.2:03.

Расчетная численность населения, постоянно проживающего в границах проектируемой территории, составит 271 человек из расчета плотности населения 208 чел./га. На данный момент на территории участка проектирования находятся многоквартирные дома и индивидуальные жилые дома.

Параметры застройки определяются требованиями Правил землепользования и застройки города Тобольска. Объекты капитального строительства размещаются в «Зоне жилой застройки исторической части города» (Ж-5):

• **В границах зоны планируемого размещения объектов «Для индивидуального жилищного строительства»:**

Предельное количество надземных этажей - 3.

Предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м.

Предельная высота гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек - 3 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка:

– 0 м со стороны улично-дорожной сети;

– 3 м со стороны смежных земельных участков;

– 8 м для хозяйственных построек со стороны улично-дорожной сети;

– 1,5 м для гаражей и хозяйственных построек со стороны смежных земельных участков.

Размеры земельного участка:

- минимальный - 400 кв. м;
- максимальный - 900 кв. м.

Допускается увеличение размера земельного участка, но не более чем до 1200 кв. м, при изменении границ земельного участка путем перераспределения в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Допускается осуществлять увеличение площади при перераспределении границ земельных участков, при том, что вновь образуемая площадь земельного участка будет меньше минимального размера земельного участка:

- минимальная ширина участка - 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.

• **В границах зоны планируемого размещения объектов «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»:**

Предельное количество надземных этажей, включая мансардный - 4.

Предельная высота зданий, строений, сооружений - 16 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:

- для 4-этажных домов - 30;
- для 1 - 3-этажных домов - 35.

Территория проекта планировки находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-1) объектов культурного наследия, расположенных в Нагорной части города Тобольска, утверждена распоряжением Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области от 08 мая 2018 г. № 40/18-р.

1.2.5. Характеристика развития системы социального обслуживания

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

Объекты образовательного назначения находятся относительно участка с постоянным проживанием людей (квартал 02:02.2:03) на расстоянии пешеходной транспортной доступности. В непосредственной близости от жилого квартала располагается детское дошкольное учреждение – Детский сад №3 (пешеходная доступность 5 мин). Ближайшая общеобразовательная школа МАОУ Средняя общеобразовательная школа №13 им. героя Советского Союза

Г.Н. Кошкарлова находится на расстоянии 900 м (пешеходная доступность 10 минут).

Территория проектирования имеет хорошую доступность относительно объектов дополнительного образования. На ул. Челюскинцев, 1 находится отделение МАУ ДО Детская школа искусств им. А.А. Алябьева (пешеходная доступность 7 минут). На ул. Аптекарская, 4 находится отделение МАУ ДО Детская школа искусств им. А.А. Алябьева и Центральная городская библиотека им. А.С. Суханова (пешеходная доступность 5 минут).

Ближайшие отделения детской и взрослой поликлиник находятся: в 4 микрорайоне, 53, ул. Ленина, 154 (ГБУЗ Областная больница №3). Доступность обеспечивается транспортным сообщением. На пересечении ул. Свердлова и ул. Красноармейская находится Центр восстановительной медицины «Родник», который осуществляет прием пациентов на платной основе (пешеходная доступность 8 мин от жилой застройки проектируемой территории).

На территориях вокруг участка проектирования широко развиты объекты обслуживания населения, административные здания, предприятия торговли и общественного питания, аптеки и другие социальные объекты.

Территория проектирования хорошо вовлечена в городскую социальную и бытовую инфраструктуру с пешеходной доступностью. В непосредственной близости размещаются объекты туристической инфраструктуры, парки и скверы, музейные комплексы, площадки проведения культурных и массовых мероприятий.

Система социального обслуживания данной территории обеспечена в полном объеме.

1.2.6. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Проектом планировки территории на основании сведений, содержащихся в Генеральном плане городского округа город Тобольск и Правилах землепользования и застройки города Тобольска установлены новые элементы планировочной структуры с учетом установленных красных линий. С учетом принятых решений устанавливаются земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть.

Развитие улично-дорожной сети улицы Свердлова позволяет создать дополнительные места парковок личного автотранспорта, увеличить пропускную способность улицы, в том числе для туристических автобусов и общественного транспорта.

В границах проектирования предусмотрено размещение следующих объектов системы транспортного обслуживания:

- улицы и дороги местного значения (ул. Свердлова);
- наземные стоянки индивидуального транспорта;
- остановка общественного транспорта;
- велосипедные дорожки;

- наземные пешеходные переходы;
- пешеходные тротуары и аллеи.

Проектом планировки территории в границах участка предусмотрена транспортная, велосипедная и пешеходная система, которая интегрируется в существующую улично-дорожную сеть города Тобольска.

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				
Проектируемые улицы и дороги местного значения	15-85	7	2	2-8
Велосипедные дорожки				
Проектируемые	-	3	2	-

Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки

Показатели	Ед. изм.	Количество
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	1,16
Улицы местного значения	км	1,16
Велосипедные дорожки	км	1,13

По территории проектирования проходит автобусный маршрут, который совершает въезд на ул. Свердлова с ул. Красноармейской. После высадки и посадки пассажиров на ул. Свердлова (в районе медицинского центра «Родник») автобусный маршрут продолжает следование по ул. Аптекарской.

Жилая застройка территории проектирования обеспечена доступностью общественного транспорта – в радиусе 150 м находится остановочный пункт «Кремль».

В границах участка проектирования выделяется зона улично-дорожной сети, на которой размещается стоянка для временного хранения личного автотранспорта. Жилая зона у существующих многоквартирных домов обеспечена существующими стоянками. На территории проектирования формируются стоянки для временного хранения автотранспорта, обеспечивающие потребности соседних территорий на время проведения массовых мероприятий, праздничных и поминальных событий.

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. Территория застроена жилыми зданиями, есть дороги, благоустройство и инженерные сети. Имеются участки, покрытые травянистой, кустарниковой и древесной порослью. Есть выезды на основные городские улицы и внутриквартальные проезды.

Общее понижение рельефа незначительное. Существующие отметки рельефа в границе проектирования изменяются от 99,50 до 95,94 в Балтийской системе высот.

Дорожные одежды улиц и проездов предусмотрены капитального типа с покрытием из двухслойного асфальтобетона. Дороги устраиваются односкатные и двускатные с бордюрами и тротуарами.

Продольные уклоны проездов по территории проектирования приняты согласно действующим нормативам и составляют 3-11‰.

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. С северного участка улицы Свердлова (после примыкания 2-го Свердловского переулка) и на перекрёстке с улицей имени академика Юрия Осипова предусмотрен сбор ливневых вод с твердого покрытия дороги в дренажные колодцы через разрывы в бортовом камне.

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 загрязненных поверхностных стоков, отвод атмосферных осадков с проектируемой территории.

В границах участка проектирования находится гидротехническое сооружение.

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, подключены к инженерным городским сетям.

Расчет требуемой мощности и объема потребления определяется в зависимости от характеристик будущих объектов.

1.2.9. Озеленение и благоустройство территории

Система озеленения складывается из озелененных территорий общего пользования, а также озеленения на территории, прилегающей к объектам капитального строительства.

Благоустройство участка частично сформировано. Озеленение и благоустройство территорий общего пользования осуществляется после завершения застройки и инженерной подготовки данных территорий.

Территория проектирования обеспечивает единую систему зеленого каркаса города, интегрируется в пешеходные и велосипедные маршруты, увязываются основные точки притяжения исторического центра Тобольска.

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 сооружений (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.

В границах участка проектирования отсутствуют территории

комплексного развития.

Очередность развития территории проектом планировки территории не устанавливается.