



МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

626150, Тюменская обл., г. Тобольск, 8 микрорайон, № 32

тел/факс 8 (3456) 25-17-76

e-mail: ag.tob@obl72.ru

**Проект планировки, проект межевания части территории
10 микрорайона города Тобольска**

Проект межевания территории

2-14/1.55 - ПМ

Том 3

2025



МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

626150, Тюменская обл., г. Тобольск, 8 микрорайон, № 32

тел/факс 8 (3456) 25-17-76

e-mail: ag.tob@obl72.ru

**Проект планировки, проект межевания части территории
10 микрорайона города Тобольска**

Проект межевания территории

2-14/1.55 - ПМ

Том 3

Директор

П.Е. Квашнин

ГИП

С.Г. Горовая

2025

Главный инженер
проекта

12.2025

(подпись, дата)

С.Г. Горовая

И.о. начальника отдела
генплана и геодезии

12.2025

(подпись, дата)

А.Г. Байдашин

Разработал

12.2025

(подпись, дата)

Р. С. Матыцын

						2-14/1.55-ПМ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

№ тома		Обозначение				Наименование				Стр.		
Том 3. Проект межевания территории												
3.	2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ					Раздел 1. Текстовая часть				6		
	2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.1					1. Характеристика проектируемой территории				7		
	2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.2					2. Проектные предложения по межеванию территории				8		
						2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования				10		
						2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд				11		
						2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории				11		
						2.4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории				12		
						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-С						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Горовая С.Г.			12.2025					ПМ	3	25
И.о. нач. отд.		Байдашин А.Г.			12.2025					МАУ г. Тобольска «Архитектура и градостроительство»		
Разработал		Матыцын Р.С.			12.2025							

		осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).	4
		2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.	12
	2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.3	3. Ведомость координат поворотных точек границ земельных участков	14
	2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ГЧ	Раздел 2. Графическая часть	16
	2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ГЧ	Чертеж межевания территории, М 1:1 000	17
	2-14/1.55-ПМ-ОП-ГЧ	Раздел 3. Графическая часть	18
	2-14/1.55-ПМ-ОП-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, М 1:1 000	19

						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3		
ГИП	Горовая С.Г.				12.2025			
И.о. нач. отд.	Байдашин А.Г.				12.2025			
Разработал	Матыцын Р.С.				12.2025			
						Стадия ПМ		
						Лист 3		
						Листов 25		
						МАУ г. Тобольска «Архитектура и градостроительство»		

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

5

№ тома	Обозначение	Наименование	Прим.
1	2-14/1.55-ПП-ОЧ	Проект планировки территории (основная часть).	
2	2-14/1.55-ПП-ОП	Проект планировки территории (обосновывающая часть).	
3	2-14/1.55-ПМ	Проект межевания территории.	

Прилагаемые документы:

1. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный МАУ "АГ" в 2025г.

						2-14/1.55-СП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП		Горовая С.Г.			12.2025	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
И.о. нач. отд.		Байдашин А.Г.			12.2025		П		1
Разработал		Матыцын Р.С.			12.2025		МАУ г. Тобольска «Архитектура и градостроительство»		

Раздел 1. Текстовая часть

1. Характеристика проектируемой территории

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

Проектные решения охватывают часть территории 10 микрорайона. Территория проектирования застроена многоквартирными домами, внутриквартальными проездами, объектами коммунального хозяйства, имеет равнинный характер с незначительными перепадами и древесно-кустарниковой растительностью.

Участок проекта планировки и проекта межевания территории находится в северной существующей многоэтажной застройке 10 микрорайона. С северной стороны ограничен улично-дорожной сетью (пр-т Менделеева), с восточной стороны граничит с территорией многоквартирных домов 65, 65а, 66 и 68, с южной части внутриквартальным проездом, с западной стороны ограничен земельным участком для многоквартирной застройки.

Площадь территории межевания составляет 1,55 га.

Сведения о территории проектирования

В настоящее время в границах территории расположены объекты капитального строительства – многоквартирные дома, нежилое строение, линейные объекты.

Территория проектирования расположена на территории 10 микрорайона в городе Тобольске в границах кадастрового квартала: 72:24:0304013.

Установлены красные линии, выделены элементы планировочной структуры: 10 микрорайон, квартал 02:10:01. Предложения проекта межевания основаны на решениях проекта планировки.

Границы зон с особыми условиями использования

В границах проекта межевания в северо-западной части установлена зона с особыми условиями использования территории объектов электроэнергетики.

Границы особо охраняемых природных территорий

В границах проекта межевания нет особо охраняемых природных территорий.

Проект межевания подготовлен не в отношении лесных участков.

Границы территорий объектов культурного наследия

В границах проекта межевания нет территорий объектов культурного наследия.

						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.1	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. Проектные предложения по межеванию территории

Проект межевания подготовлен в соответствии с проектом планировки территории, который содержит все необходимые материалы по обоснованию решений по планировке соответствующей территории.

Размеры и границы земельных участков определены с учетом установленных красных линий, установлены по смежным земельным участкам, внутриквартальным проездам, естественным границам, а также в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Категория земель, из которых предлагается формирование земельных участков – «Земли населенных пунктов».

Проектом планировки территории определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Тобольска. Исходя из принятых решений в границах проектирования предусмотрено формирование земельных участков:

Основные виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Предельное количество надземных этажей - 16. Минимальный отступ от границ земельного участка: - 3 м; - 5 м со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов. - 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 28.	2.6
Предоставление коммунальных услуг	Предельное количество надземных этажей - 2. Минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Максимальный процент застройки в	3.1.1

						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Основные виды разрешенного использования	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
	границах земельного участка - 70.	
Магазины	Предельное количество надземных этажей - 3. Минимальный отступ от границ земельного участка: - 3 м; - 5 м со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов; - 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания. Размер земельного участка: - минимальный - 600 кв. м; - максимальный - 10000 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.	4.4
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению.	12.0

При определении границ и размеров земельных участков соблюдены стандарты, необходимые для удобной эксплуатации многоквартирных жилых домов, а также требования по обеспечению доступа к территориям общего пользования с каждого земельного участка.

В границах проектирования отсутствуют земельные участки, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования
		участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	(территории) общего пользования

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв. м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования
:251:3У5	4 173	Образование земельного участка из земельного участка, имеющего кадастровый номер 72:24:0304013:251 путем раздела	Земельные участки (территории) общего пользования

Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом межевания территории не предполагается.

2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования
:251:3У1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
:251:3У2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
:251:3У3	Предоставление коммунальных услуг

						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования
:251:3У4	Магазины
:251:3У5	Земельные участки (территории) общего пользования

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков принят в соответствии с нормами Правил землепользования и застройки города Тобольска, утвержденных Постановлением Администрации города Тобольска Тюменской области от 28 декабря 2022 г. № 118-пк «О Правилах землепользования и застройки города Тобольска».

2.4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

В связи с отсутствием границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов не определялись и не устанавливались.

2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ для территориальных зон.

Система координат – МСК ТО Зона №2

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	358° 38' 47"	76.2	456752.00	2541468.72
2	280° 30' 11"	10.6	456828.19	2541466.92
3	358° 40' 16"	51.7	456830.12	2541456.51
4	88° 43' 3"	28.6	456881.85	2541455.31
5	358° 48' 55"	20.3	456882.49	2541483.90

						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.2	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
6	89° 32' 27"	6.2	456902.80	2541483.48
7	178° 37' 26"	51.2	456902.85	2541489.72
8	88° 47' 11"	118.0	456851.64	2541490.95
9	178° 56' 28"	4.9	456854.14	2541608.97
10	178° 57' 40"	94.3	456849.27	2541609.06
11	268° 48' 37"	142.1	456754.95	2541610.77

						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.2	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

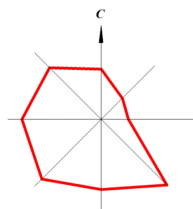
3. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков.

Система координат – МСК ТО Зона №2

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
Земельный участок :251:3У1				
1	359° 12' 12"	26.6	456754.34	2541581.63
2	311° 31' 20"	18.4	456780.95	2541581.26
3	269° 3' 31"	26.2	456793.16	2541567.47
4	356° 49' 52"	5.8	456792.73	2541541.30
5	266° 50' 12"	3.8	456798.51	2541540.98
6	358° 46' 59"	11.8	456798.30	2541537.18
7	88° 48' 15"	28.3	456810.07	2541536.93
8	359° 8' 10"	11.9	456810.66	2541565.20
9	89° 26' 7"	10.2	456822.60	2541565.02
10	359° 0' 41"	30.7	456822.70	2541575.17
11	88° 46' 53"	34.3	456853.42	2541574.64
12	178° 49' 33"	4.9	456854.15	2541608.96
13	178° 57' 19"	94.3	456849.27	2541609.06
14	268° 48' 4"	29.2	456754.95	2541610.78
Земельный участок :251:3У2				
1	88° 49' 21"	38.0	456809.29	2541498.98
2	178° 46' 59"	11.8	456810.07	2541536.93
3	266° 50' 36"	8.2	456798.30	2541537.18
4	176° 50' 50"	8.2	456797.85	2541529.02
5	86° 50' 29"	12.0	456789.68	2541529.47
6	356° 53' 11"	2.4	456790.34	2541541.43
7	89° 3' 31"	26.2	456792.73	2541541.30
8	131° 31' 20"	18.4	456793.16	2541567.47
9	179° 12' 12"	26.6	456780.95	2541581.26
10	268° 48' 45"	88.3	456754.34	2541581.63
11	358° 37' 27"	56.6	456752.51	2541493.34
12	88° 46' 20"	7.0	456809.14	2541491.98
Земельный участок :251:3У3				
1	86° 50' 36"	8.2	456797.85	2541529.02
2	86° 50' 12"	3.8	456798.30	2541537.18
			2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.3	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.
				Дата
				Лист
				11

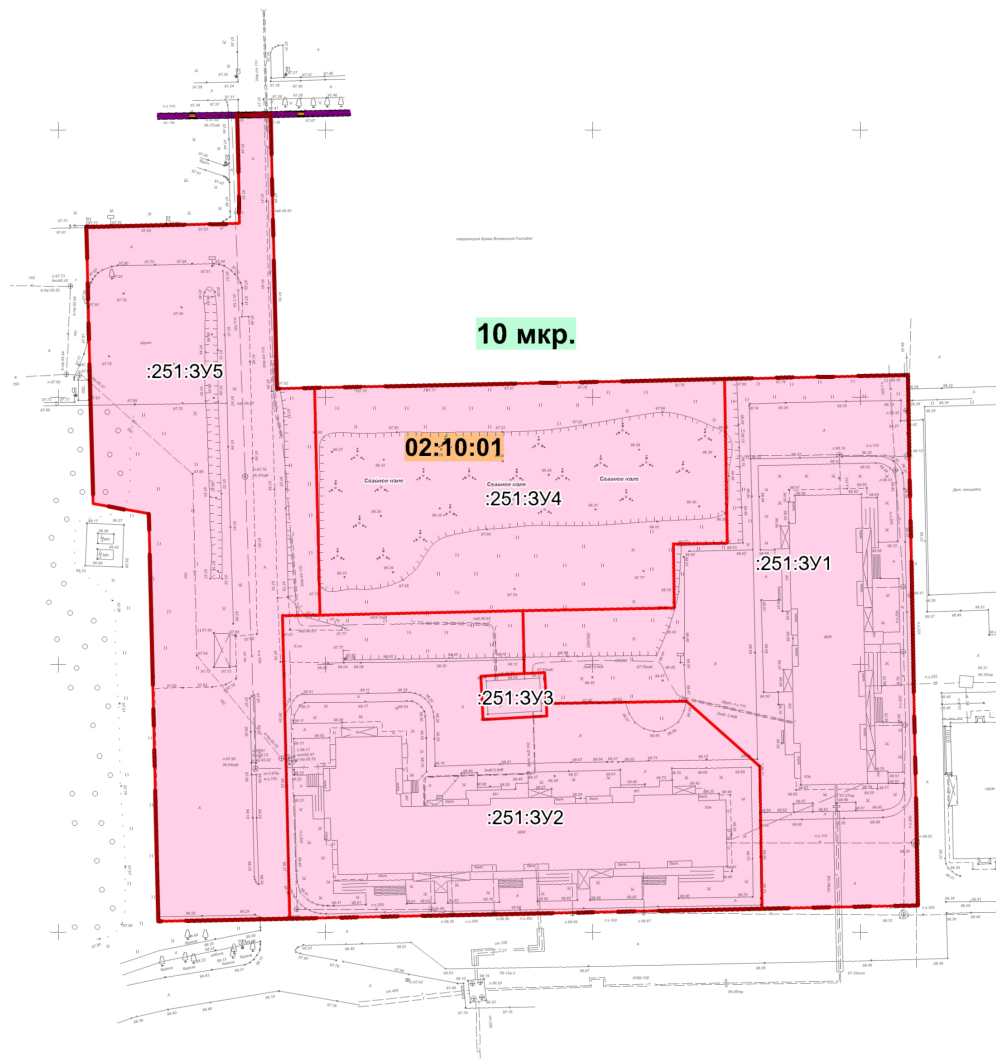
						15
Номер точки		Дирекционный угол		Длина линии, м	X	Y
3		176° 49' 52"		5.8	456798.51	2541540.98
4		176° 53' 11"		2.4	456792.73	2541541.30
5		266° 50' 29"		12.0	456790.34	2541541.43
6		356° 50' 50"		8.2	456789.68	2541529.47
Земельный участок :251:3У4						
1		88° 46' 56"		76.7	456851.79	2541497.96
2		179° 0' 41"		30.7	456853.42	2541574.64
3		269° 26' 7"		10.2	456822.70	2541575.17
4		179° 8' 10"		11.9	456822.60	2541565.02
5		268° 48' 15"		28.3	456810.66	2541565.20
6		268° 49' 21"		38.0	456810.07	2541536.93
7		358° 37' 30"		42.5	456809.29	2541498.98
Земельный участок :251:3У5						
1		178° 37' 30"		42.5	456851.79	2541497.96
2		268° 46' 20"		7.0	456809.29	2541498.98
3		178° 37' 27"		56.6	456809.14	2541491.98
4		268° 48' 46"		24.6	456752.51	2541493.34
5		358° 38' 21"		76.2	456752.00	2541468.73
6		280° 26' 24"		10.6	456828.20	2541466.92
7		358° 40' 55"		51.7	456830.12	2541456.50
8		88° 41' 51"		28.6	456881.85	2541455.31
9		358° 48' 55"		20.3	456882.50	2541483.90
10		89° 37' 59"		6.3	456902.81	2541483.48
11		178° 37' 26"		51.2	456902.85	2541489.73
12		88° 46' 20"		7.0	456851.64	2541490.96
						2-14/1.55-ПМ-ОЧ-ТЧ.3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
						Лист
						12

Раздел 2. Графическая часть




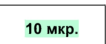
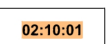


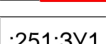


ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ 10 МИКРОРАЙОНА ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

1:1 000




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦЫ И ТЕРРИТОРИИ

-  Граница проектирования
-  Граница существующего элемента планировочной структуры (микрорайон)
-  Граница существующего элемента планировочной структуры (квартал)
-  Наименование элемента планировочной структуры (микрорайон)
-  Наименование элемента планировочной структуры (квартал)
-  Красные линии
-  Границы образуемых земельных участков
-  Условный номер образуемого земельного участка

В границах проектирования:

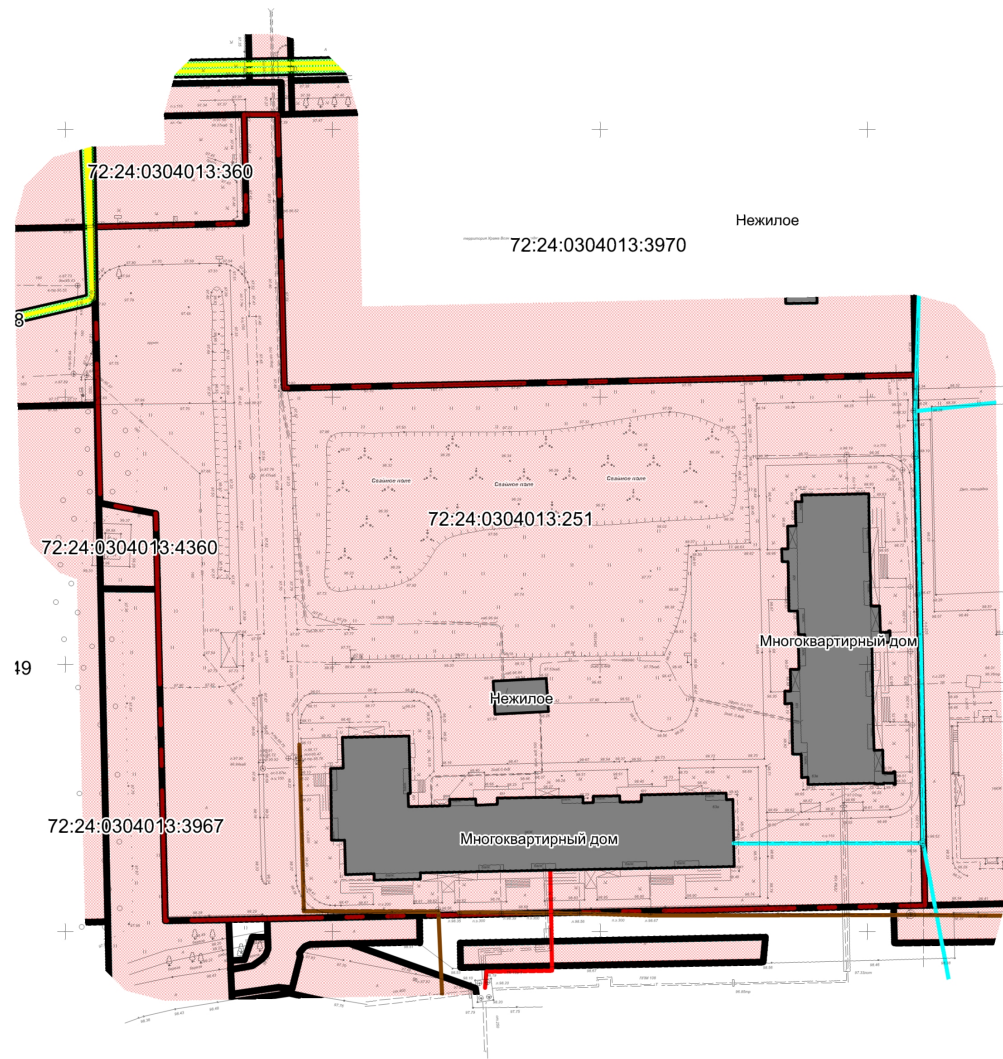
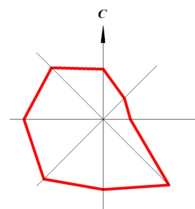
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не определены;
 - земельные участки, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не определены;
 - границы публичных сервитутов не определены,
- в связи с этим на чертеже проекта межевания территории указанные границы не отображаются.

						2-14/1.55 - ПМ - ОЧ - ГЧ		
						Проект планировки, проект межевания части территории 10 микрорайона города Тобольска		
Изм.	Код.уч.	Лист	Изм.	Подп.	Дата	Проект межевания территории (Материалы основной (утверждаемой) части проекта)	Стадия	Лист
Разработал	Матыцын Р.С.				12.25		ПМ	1
И.о. нач.отд.	Байдашин А.Г.				12.25	ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1 000		

Раздел 3. Графическая часть

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ 10 МИКРОРАЙОНА ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

1:1 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦЫ И ТЕРРИТОРИИ

- Граница проектирования
- Границы существующих земельных участков
- Кадастровый номер существующего земельного участка
- Охранная зона объектов электроэнергетики


МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ ВНЕСЕНЫ В ЕГРН

- Здания
- Сооружения электроэнергетики
- Сооружения коммунального хозяйства - водопровод
- Сооружения коммунального хозяйства - тепловые сети
- Сооружения коммунального хозяйства - канализация

В границах проектирования отсутствуют:

- территории особо охраняемых природных территорий;
- границы территорий объектов культурного наследия.

В связи с этим на чертеже в материалах по обоснованию проекта межевания территории перечисленные границы не отображаются.

						2-14/1.55 - ПМ - ОП - ГЧ				
						Проект планировки, проект межевания части территории 10 микрорайона города Тобольска				
Изм.	Код.уч.	Лист	Изм.	Подп.	Дата	Проект межевания территории (Обосновывающая часть)		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Матыцын Р.С.				12.25			ПМ	1	
И.о. нач.отд.	Байдашин А.Г.				12.25	ЧЕРТЕЖ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ М 1:1 000		 МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА ТОБОЛЬСКА АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО		