



Проект

ГЛАВА ГОРОДА ТОБОЛЬСКА

Исх. №

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 2025 г.

№ _____

О комплексном развитии территории нежилой застройки в границах улиц Красноармейская, Семёна Ремезова, пер. Рошинский

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории», руководствуясь статьями 39 и 44 Устава города Tobolska:

1. Принять решение о комплексном развитии территории нежилой застройки в границах улиц Красноармейская, Семёна Ремезова, пер. Рошинский города Tobolska площадью 1,33 га с местоположением и в границах согласно приложению 1 к настоящему постановлению (далее - Территория нежилой застройки).

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Предельный срок реализации решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, составляет пять лет.

4. Установить, что решение, указанное в пункте 1 настоящего постановления, реализуется муниципальным образованием городской округ город Tobolsk самостоятельно.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия в границах Территории нежилой застройки, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

6. Управлению документационного обеспечения и контроля Администрации города Tobolska, Управлению делами Администрации города Tobolska обеспечить опубликование настоящего постановления в официальном сетевом

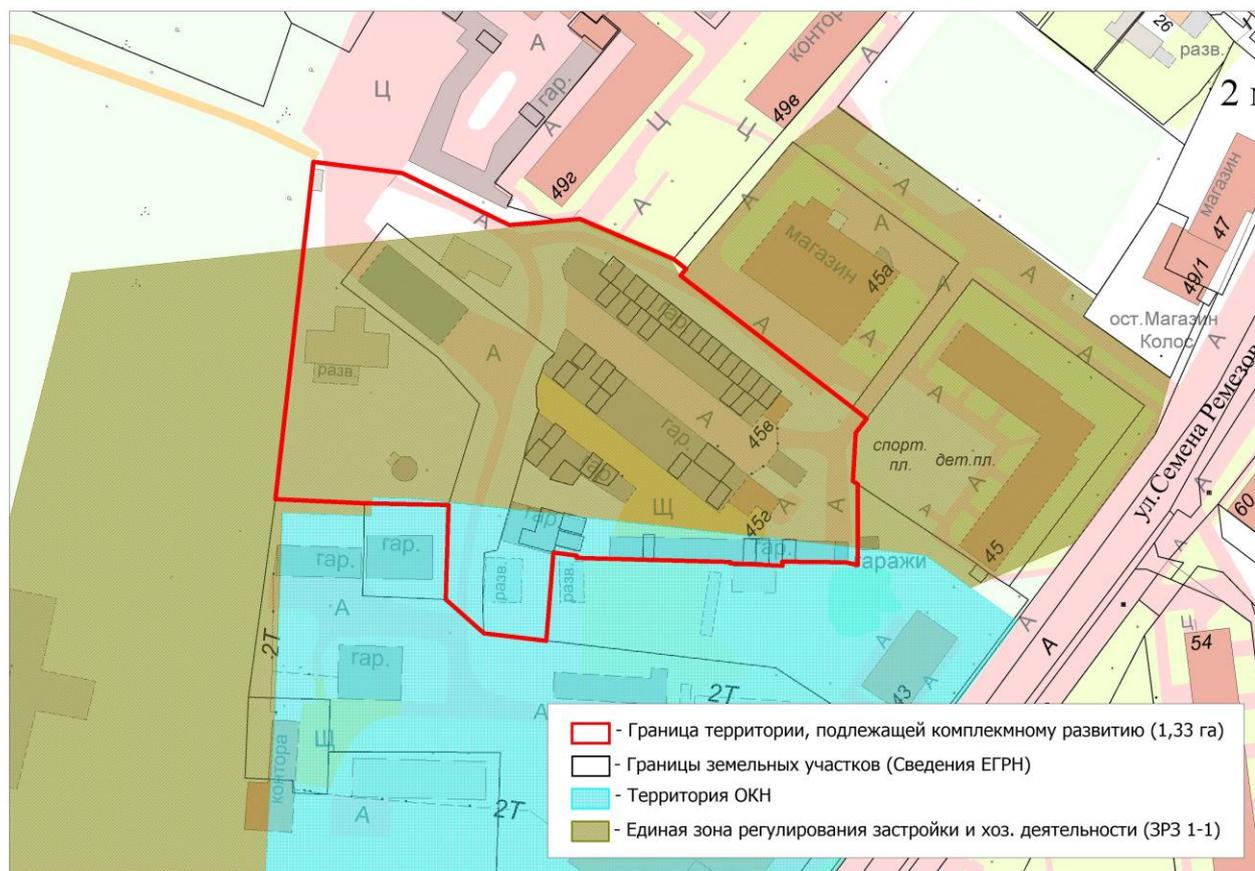
издании «Официальные документы города Тобольска» (www.tobolskdoc.ru), размещение на официальном сайте Администрации города Тобольска (www.admtobolsk.ru) и на официальном сайте муниципального образования город Тобольск на портале органов государственной власти Тюменской области (www.tobolsk.admtymen.ru).

Глава города

П.А. Вагин

Приложение 1
к постановлению
Главы города Тобольска
от _____ 2025 г. № _____

Местоположение, границы территории нежилой застройки, подлежащей
комплексному развитию



**Перечень координат характерных точек границы Территории
нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию**

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	97° 25' 12"	6,5	454934,76	2540020,38
2	90° 0' 0"	0,6	454933,92	2540026,83
3	91° 32' 38"	42,3	454933,28	2540026,83
4	90° 0' 0"	0,4	454932,14	2540069,12
5	92° 51' 1"	14,5	454931,79	2540069,12
6	355° 31' 30"	1,2	454931,07	2540083,58
7	90° 39' 10"	17,6	454932,22	2540083,49
8	103° 34' 54"	3,4	454932,02	2540101,04
9	90° 0' 0"	22,5	454931,23	2540104,31
10	303° 53' 13"	1,6	454953,71	2540104,31
11	3° 31' 3"	13,4	454954,61	2540102,97

12	37° 17' 11"	5,0	454967,95	2540103,79
13	308° 18' 15"	5,0	454971,89	2540106,79
14	307° 43' 2"	59,9	454975,01	2540102,84
15	39° 35' 30"	2,4	455011,66	2540055,45
16	307° 55' 54"	4,4	455013,51	2540056,98
17	293° 31' 14"	28,0	455016,23	2540053,49
18	264° 12' 21"	6,1	455027,42	2540027,78
19	265° 8' 14"	13,4	455026,8	2540021,67
20	296° 2' 37"	32,9	455025,66	2540008,27
21	277° 9' 34"	24,7	455040,12	2539978,68
22	186° 22' 30"	94,2	455043,2	2539954,16
23	92° 33' 44"	24,6	454949,58	2539943,7
24	91° 14' 8"	23,2	454948,48	2539968,28
25	181° 44' 49"	26,2	454947,98	2539991,46
26	131° 43' 52"	14,1	454921,75	2539990,66
27	96° 48' 16"	17,3	454912,34	2540001,21
28	4° 38' 57"	24,6	454910,29	2540018,39

Приложение 2
к постановлению
Главы города Тобольска
от _____ 2025 г. № _____

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории нежилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции

№ п/п	Адрес
Нежилые здания, подлежащие сносу	
1.	Нежилое здание (арочный склад) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 41, строение 10
Объекты капитального строительства, подлежащие сносу	
2.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в (ГСК «Бытовик»)
3.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 1
4.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 2
5.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 3
6.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 4
7.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 5
8.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 6
9.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 7
10.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 8
11.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 9
12.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 10
13.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж № 11
14.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, помещение 12
15.	Нежилое здание (гараж)

	Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 13
16.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 14
17.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 15
18.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45в, гараж 16
19.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г (ГСК «Сигнал»)
20.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б. «Кедр», гараж 18
21.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б. «Кедр», гараж 17
22.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 3
23.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 4
24.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б «Кедр», гараж 14
25.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 6
26.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, № 45г, блок 1, гараж № 6
27.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 7
28.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, гараж № 8
29.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 9
30.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б «Кедр», гараж 9
31.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 10
32.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 11
33.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б «Кедр», гараж 8
34.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б «Кедр», гараж 7
35.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б «Кедр», «Сигнал-2», гараж 6
36.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б «Кедр», гараж №5
37.	Нежилое здание (гараж)

	Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семёна Ремезова, строение 45г/15
38.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, №45г, блок 1, гараж №16
39.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-н д/б «Кедр», гараж 2
40.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 18
41.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 1, помещение 18а
42.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С.Ремезова, д. 45-г, пом. 63
43.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, д. 45г, гараж 62
44.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семёна Ремезова, № 45г, блок 2, гараж № 21
45.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, №45г, блок 2, гараж №22
46.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С.Ремезова, д. 45-г, 59
47.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, блок 2, гараж №24
48.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 25
49.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул С.Ремезова, д. 45-г, 56
50.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 27
51.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 28
52.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 3, помещение 53
53.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 30
54.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 31
55.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 32
56.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 33
57.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 34
58.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 34а
59.	Нежилое здание (гараж)

	Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 35
60.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С. Ремезова, № 45-г, гараж 46
61.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 45
62.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 44
63.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 39
64.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул С.Ремезова, д. 45-г, 42
65.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул С.Ремезова, д. 45-г, 41
66.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 43
67.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 43
68.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 38
69.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 38
70.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С.Ремезова, д. 45-г, 37
71.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С.Ремезова, д. 45-г, 37
72.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 46
73.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 47
74.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 48
75.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, гараж 49
76.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, блок 2, помещение 49
77.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, улица Семена Ремезова, дом 45г, гараж 50
78.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, 45г, блок 2, гараж 51
79.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 2, помещение 30
80.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С. Ремезова, д. 45г, гараж 29
81.	Нежилое здание (гараж)

	Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 28
82.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, № 45г, гараж № 55
83.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, № 45г, блок 3, гараж № 56
84.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, дом 45г, блок 3, гараж №57
85.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 24
86.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, блок 3, гараж 59
87.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ГСК «Сигнал», улица Ремезова, 45г, гараж 22
88.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, №45г, блок 3, гараж №61
89.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 20
90.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, д. 45г, гараж 19
91.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, № 45г, гараж 63а
92.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, д. 45г, гараж 64
93.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, р-он ГСК «Сигнал», ул. Ремезова, 45а
94.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, № 45г, блок 4, гараж 65
95.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 18
96.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 17
97.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, №45г, гараж № 68
98.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, д. 45г, гараж 15
99.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 14
100.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, д. 45г, гараж 13
101.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, № 45г, блок 5, гараж 72
102.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, № 45г, блок 5, гараж № 73
103.	Нежилое здание (гараж)

	Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, №45г, блок 5, гараж №74
104.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 9
105.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С.Ремезова, д. 45-г, 8
106.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, Ремезова, №45г, блок 5, гараж 77
107.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, дом 45г, гараж 6
108.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С.Ремезова, д. 45-г, 5
109.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Семена Ремезова, № 45г, блок 5, гараж № 80
110.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 5, помещение 81
111.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, 45г, корпус 5, помещение 2
112.	Нежилое здание (гараж) Тюменская обл., г. Тобольск, ул. С.Ремезова, д. 45-г, 1
Объекты инженерно-технического обеспечения	
113.	Трансформаторная подстанция ТП-30 Тюменская обл., г. Тобольск, ул. Ремезова, район ж/д №45
114.	Сооружение: часть электросетевого комплекса «РП-5, РП-3» ВЛ-10 кВ, КЛ-10 кВ, ТП-10/0,4 кВ с КЛ-0,4кВ, ВЛ-0,4 кВ Тюменская область, г. Тобольск, фидер «РП-5», КЛ-10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Волгинская»
115.	Сооружение часть электросетевого комплекса: «Биофабрика» ВЛ-10 кВ, КЛ-10 кВ, ТП-10/0,4 кВ с ВЛ-0,4кВ, КЛ-0,4 кВ Тюменская область, г. Тобольск, фидер «Биофабрика», ВЛ -10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Тобольская», Тюменская область, г. Тобольск, ул. Ремезова
116.	Сооружение: КЛ-10кВ-от ТП-121 до ТП-30 (от ТП-121 до муфты у ж/д ул.Ремезова,45) Тюменская область, г. Тобольск, ул. Семена Ремезова
117.	Сооружение: КЛ-0,4кВ-220 (ул. Ремезова, ж/д 45 до ТП-30) Тюменская область, город Тобольск, улица Семена Ремезова
118.	Линия наружного освещения ВЛ-0,4 кВ Тюменская область, город Тобольск, ул. С. Ремезова 45, 45а
Автомобильные дороги	
119.	Автомобильные дороги и проезды Кадастровый номер: 72:24:0000000:6405

Приложение 3
к постановлению
Главы города Тобольска
от _____ 2025 г. № _____

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия в границах Территории нежилкой застройки

Основные виды разрешенного использования<*>	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования <***>
1. Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению.	12.0

* применяются к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-1), установленной распоряжением Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области от 08.05.2018 № 40/18-р «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в Нагорной части города Тобольска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах объединенной зоны охраны», а также расположенным в коммунально-складской зоне (П-2), установленной Правилами землепользования и застройки города Тобольска, утвержденными постановлением Администрации города Тобольска от 28.12.2022 № 118-пк;

** виды разрешенного использования земельных участков определены в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль казенных винных складов» (Тюменская область, город Тобольск, улица Семена Ремезова, № 41), определенных приказом Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области от 20.01.2015 № 6-т, установлены статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Главы города Тобольска
«О комплексном развитии территории нежилкой застройки в границах улиц
Красноармейская, Семёна Ремезова, пер. Рошинский»

Проект постановления Главы города Тобольска «О комплексном развитии территории нежилкой застройки в границах улиц Красноармейская, Семёна Ремезова, пер. Рошинский» (далее – Проект постановления) подготовлен на основании пункта 3 части 4 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), в целях создания необходимых условий для развития благоустройства территории города Тобольска.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 65 ГрК РФ комплексное развитие территории нежилкой застройки осуществляется, в том числе в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки, виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки.

Согласно части 1 статьи 11 Правил землепользования и застройки города Тобольска, утвержденных постановлением Администрации города Тобольска от 28.12.2022 № 118-пк, на карте градостроительного зонирования города Тобольска отображены зоны с особыми условиями использования территорий, перечень которых приведен в таблице 2.

Согласно таблице 2 части 1 статьи 11 Правилах землепользования и застройки города Тобольска, утвержденных постановлением Администрации города Тобольска от 28.12.2022 № 118-пк, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлена распоряжением Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области от 08.05.2018 № 40/18-р «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в Нагорной части города Тобольска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах объединенной зоны охраны».

Так в собственности города Тобольска находится здание, расположенное по адресу: город Тобольск, ул. Семёна Ремезова, 41, строение 10 (кадастровый номер 72:24:0304002:2276), назначение нежилое строение (арочный склад). Указанное здание расположено в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-1).

Согласно градостроительному регламенту Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 1-3, установленному пунктом 6 приложения № 2 к распоряжению Комитета по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области от 08.05.2018 № 40/18-р, основные виды разрешенного использования земельных участков,

входящих в зону, не содержат такого вида разрешенного использования земельных участков, как использование земельных участков для размещения складов.

Таким образом, в настоящее время имеются основания для принятия решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки в границах, предусмотренных Проектом постановления.

Кроме того, согласно части 4 статьи 65 ГрК РФ в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 4 настоящей статьи.

В связи с чем проектом постановления предлагается включить в границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки, земельные участки, расположенные в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 4 статьи 65 ГрК РФ, и на которых расположены: нежилые здания (гаражи); объекты инженерно-технического обеспечения.

Запреты и (или) ограничения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, не выявлены.

Согласно схеме территориального планирования Тюменской области, утвержденной постановлением Правительства Тюменской области от 31.12.2008 № 382-п, размещение планируемых объектов регионального значения в границах территории, в отношении которой планируется осуществление комплексного развития нежилкой застройки, не предусмотрено.

Объекты культурного наследия федерального, регионального, местного значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также особо охраняемые природные территории в границах территории, в отношении которой планируется осуществление комплексного развития нежилкой застройки, отсутствуют.

В соответствии со статьей 66 ГрК РФ, постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории» проект постановления согласован с Главным управлением строительства Тюменской области (заключение от 31.01.2025 № 1716/25, вх. № 10-03/08/0653 от 31.01.2025).

В соответствии с требованиями пункта 2 части 7 статьи 66 ГрК РФ проект постановления опубликован в официальном сетевом издании «Официальные документы города Тобольска» (https://tobolskdoc.ru/docs/_____/).

Согласно пункту 2.1 части 7 статьи 66 ГрК РФ одним из этапов принятия проекта решения является направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки правообладателям объектов недвижимого имущества.

В силу пункта 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ одним из этапов принятия проекта решения также является заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения.

В соответствии с частью 5.1 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Между тем территория, подлежащая комплексному развитию территории нежилой застройки, на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Тобольска отсутствует.

При этом согласно части 5.2 статьи 30 ГрК РФ, если иное не предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с правилами землепользования и застройки на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории.

Принятие проекта постановления потребует в дальнейшем внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Тобольска и разработку документации по планировке территории.

Коррупциогенные факторы в проекте постановления отсутствуют.

Сферу отношений, затрагиваемую проектом постановления, регулирует Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановление Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории», постановление Правительства Тюменской области от 10.09.2021 № 559-п «Об утверждении перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории».

Приложение: Заключение Главного управления строительства Тюменской области от 31.01.2025 №1716/25.



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Заместителю Главы города Тобольска
Третьякову В.С.**

ул. Некрасова, д.11, г. Тюмень, 625000
тел. (3452) 49-02-00, 49-02-82
e-mail: gus@72to.ru

На № 10-03/09/0478 от 29.01.2025

Заключение

о согласовании проекта постановления Главы города Тобольска
«О комплексном развитии территории нежилкой застройки в районе улиц
Красноармейская, Семена Ремезова, пер. Роцинский города Тобольска»

В Главное управления строительства Тюменской области во исполнение статей 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации поступил проект решения «О комплексном развитии территории нежилкой застройки в районе улиц Красноармейская, Семена Ремезова, пер. Роцинский города Тобольска» (далее — проект решения), подготовленный Администрацией города Тобольска.

Проект решения, в соответствии с требованиями части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включает сведения:

- о площади территории подлежащей комплексному развитию, равной - 1,33 га;
- о местоположении и границах территории подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 1 к проекту решения;
- о перечне объектов капитального строительства, расположенных в границах территории подлежащей комплексному развитию, в том числе перечне объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно приложению № 2 к проекту решения;
- о предельном сроке реализации решения о комплексном развитии территории, равном - 5 лет;
- о самостоятельной реализации муниципальным образованием городской округ город Тобольск решения «О комплексном развитии территории нежилкой застройки в районе улиц Красноармейская, Семена Ремезова, пер. Роцинский города Тобольска»;
- об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения, а также предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории нежилкой застройки в районе улиц Красноармейская, Семена

Ремезова, пер. Рощинский города Тобольска, согласно приложению № 3 к проекту решения.

На основании части 4 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктами 1.2 и 1.9 порядка согласования решений о комплексном развитии территории жилой и нежилой застройки, утвержденного постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2021 № 135-п «О порядке осуществления комплексного развития территории», представленный проект решения согласован.

Заместитель начальника Главного управления -
главный архитектор Тюменской области

С.Р. Бауэр