



ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

30.06.2025

№ 55

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории для целей комплексного развития территории, ограниченной улицами Водяная, Пролетарская, проспектом Ленина, переулком Тихий, в городе Томске

В соответствии со статьями 42, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Губернатора Томской области от 04.02.2022 № 6 «Об утверждении Положения о Департаменте градостроительного развития Томской области,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории для целей комплексного развития территории, ограниченной улицами Водяная, Пролетарская, проспектом Ленина, переулком Тихий, в городе Томске согласно приложениям № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8 к настоящему приказу.

2. Признать утратившим силу проект межевания территории применительно к застроенной территории, ограниченной ул. Пролетарская, пр. Ленина, пер. Тихий, ул. Набережная озера, пер. Дербышевский, ул. Водяная, пер. Заозёрный, ул. Войкова, пер. Картасный, ул. Водяная, пер. Сухоозёрный, ул. Войкова, пер. Войкова, ул. Мельничная, пер. Дербышевский, ул. Водяная в городе Томске, утвержденный постановлением администрации Города Томска от 25.12.2019 № 414-з в части территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, ограниченной улицами Водяная, Пролетарская, проспектом Ленина, переулком Тихий, в городе Томске № 6 от 22.01.2025.

3. Комитету по делопроизводству Департамента градостроительного развития Томской области:

1) обеспечить государственную регистрацию и официальное опубликование настоящего приказа;

2) в течение семи дней со дня принятия настоящего приказа направить утвержденную документацию по планировке территории на бумажном носителе или в форме электронного документа Мэру Города Томска для официального опубликования и размещения на официальном сайте муниципального образования.

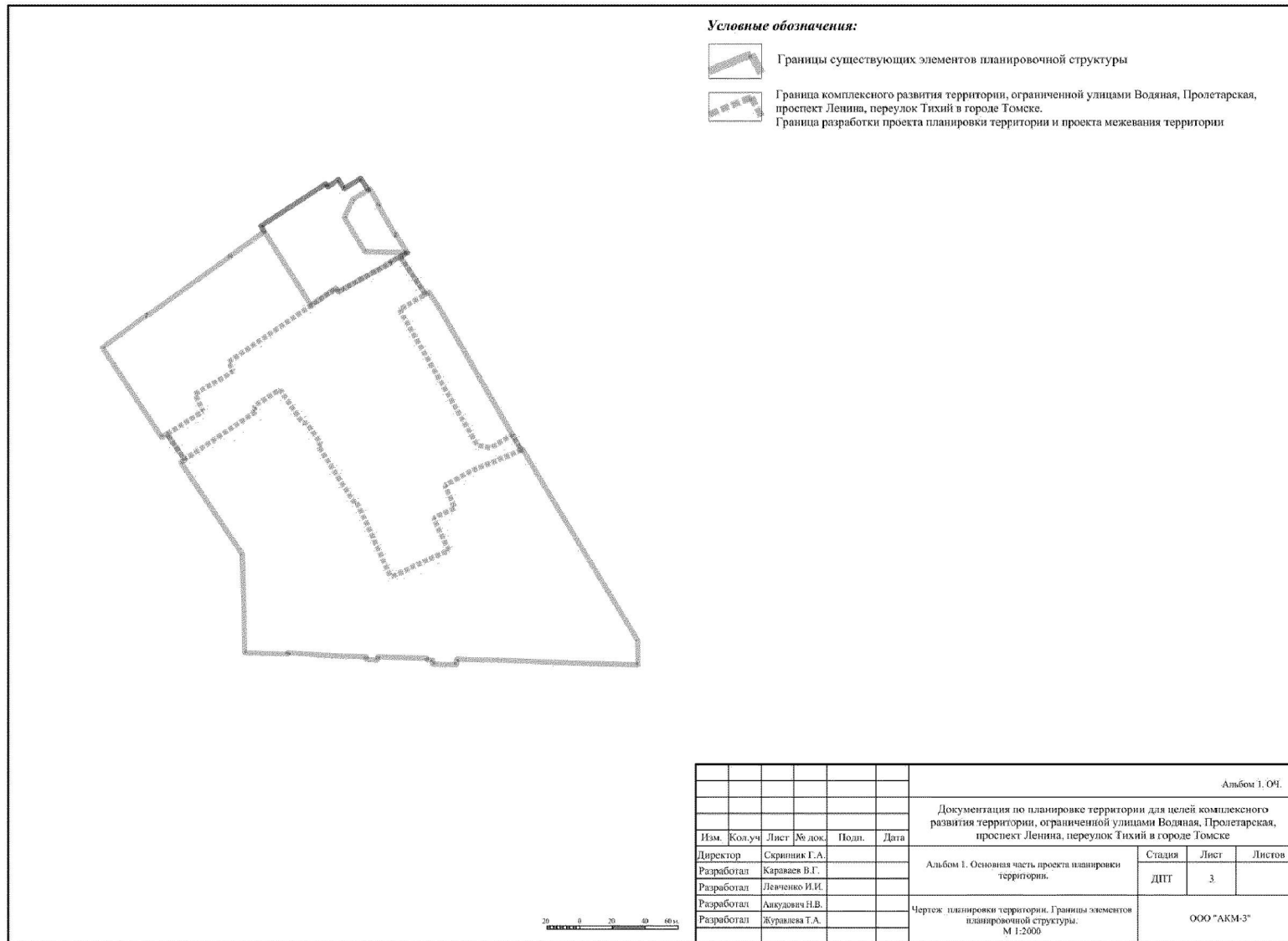
4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

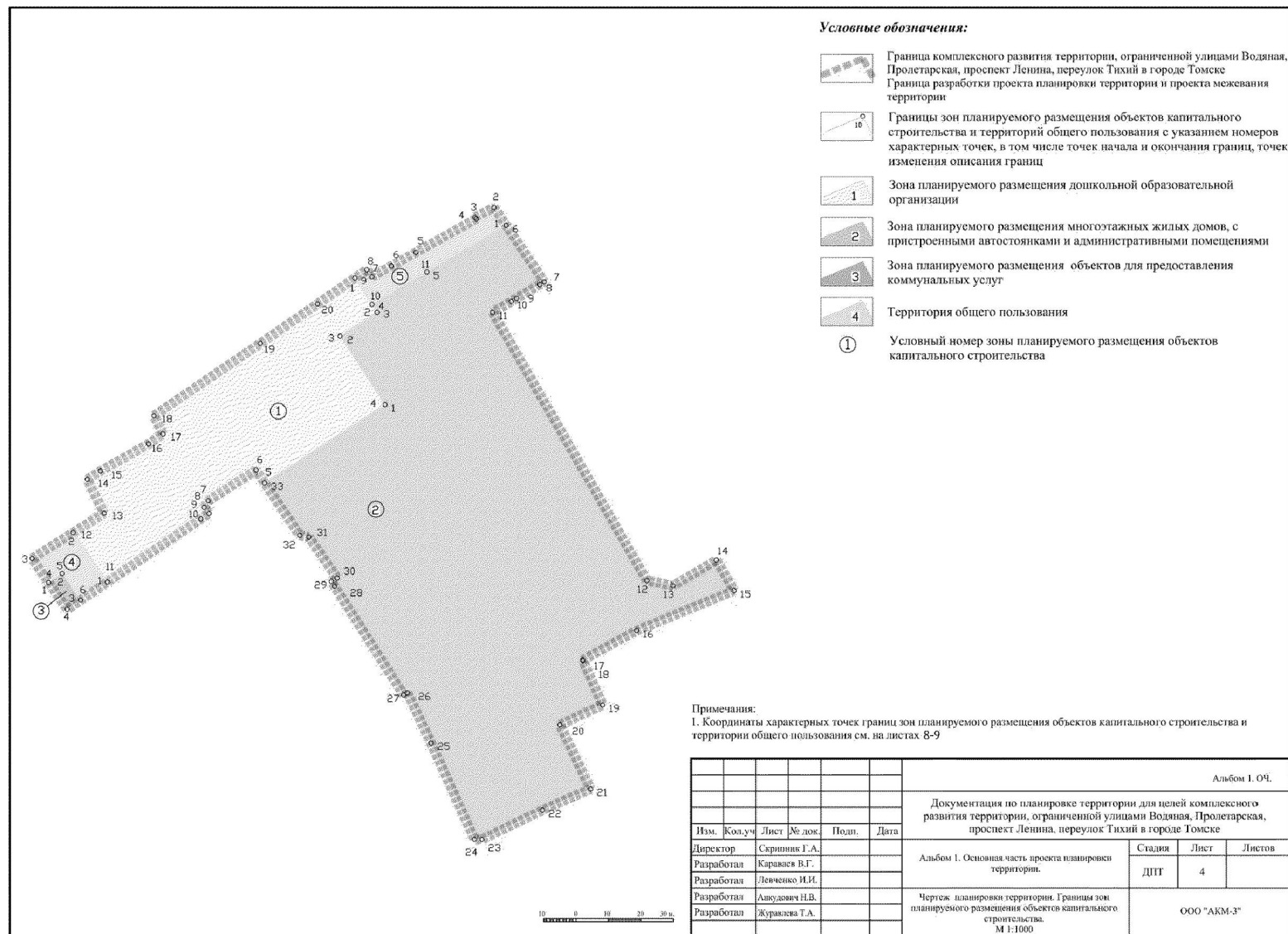
Начальник департамента

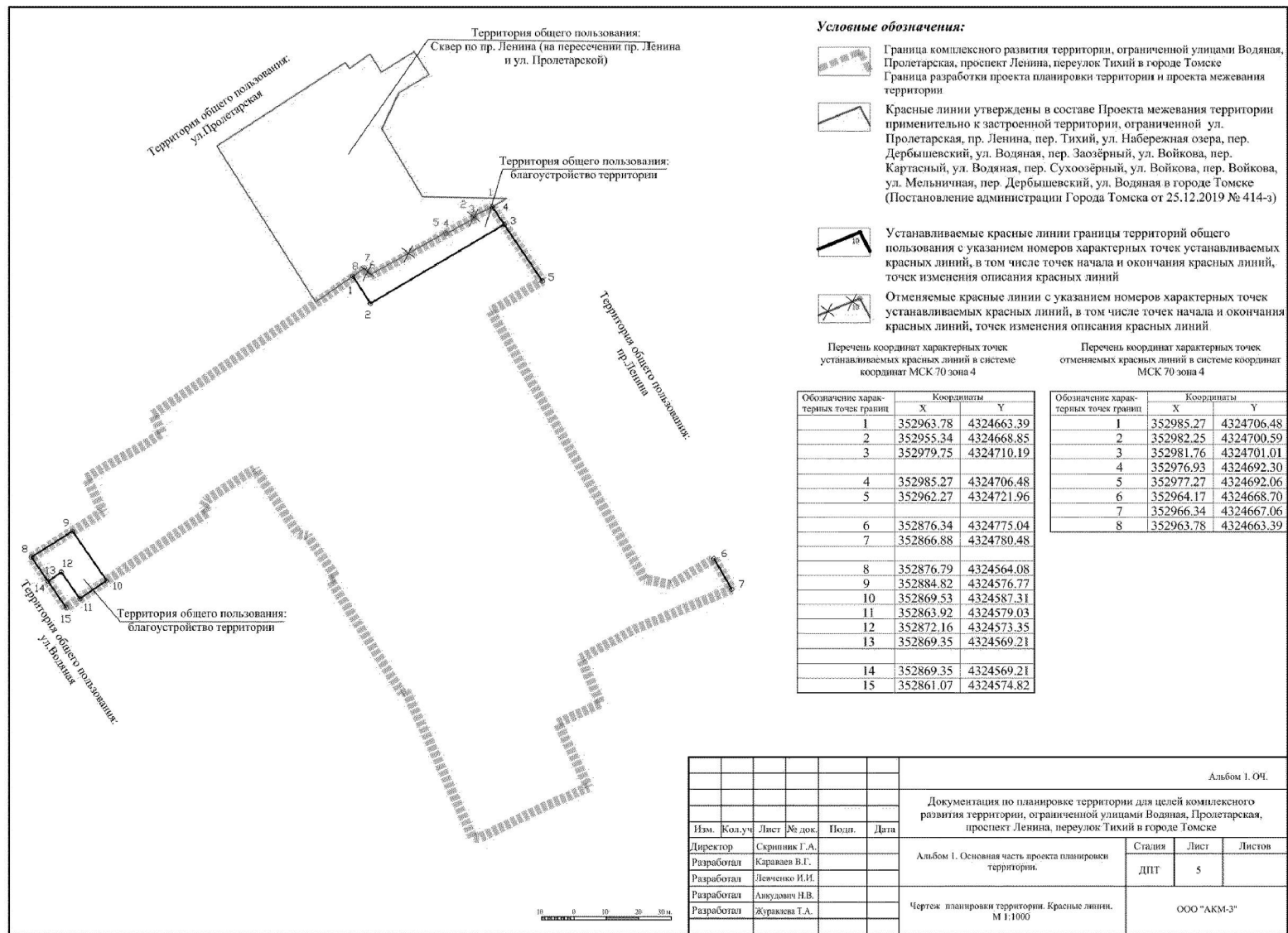
Шаншашвили Н.С.



Т.Б. Мухамеджанов







Приложение 4
к приказу Департамента
градостроительного развития
Томской области
от 30.06.2025 № 55

ПОЛОЖЕНИЕ

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Характеристика планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Параметры	Единица измерения	Количество
Площадь элемента планировочной структуры – квартал, ограниченный улицами Водяная, Пролетарская, проспектом Ленина, переулком Тихий в городе Томске	га	4,2270
Площадь территории комплексного развития территории, ограниченной улицами Водяная, Пролетарская, проспект Ленина, переулок Тихий в городе Томске	кв.м.	15606
Зона планируемого размещения дошкольной образовательной организации (условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства согласно чертежу планировки территории - 1)	кв.м.	3383
Вместимость здания, число мест для детей	мест	70
- этажность	этаж	2
- площадь застройки	кв.м.	1000
- общая площадь здания	кв.м.	2300
- минимальная площадь озелененных территорий в границах земельного участка	кв.м.	1691,5
Зона планируемого размещения многоэтажных жилых домов, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства согласно чертежу планировки территории - 2), в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями - благоустройство и озеленение придомовых территорий; - обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;	кв.м.	11597

- размещение автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома		
- площадь застройки жилых домов (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов)), итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	КВ.М.	2935 1940 995
- площадь застройки подземных автостоянок, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями		4500 2750 1750
- площадь зданий, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	КВ.М.	43100 28400 14700
- общая площадь квартир, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	КВ.М.	23600 15800 7800
- площадь квартир, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	КВ.М.	22100 14800 7300
- общая площадь нежилых помещений (пристроенные автостоянки для постоянного хранения автомобилей и встроенные объекты обслуживания жилой застройки), итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса) - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	КВ.М.	4650 2800 1850
- площадь нежилых помещений (пристроенные автостоянки для постоянного хранения автомобилей), итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	КВ.М.	4500 2750 1750
- площадь нежилых помещений (встроенные объекты обслуживания жилой застройки), итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	КВ.М.	150 50 100
- этажность	этаж	17
- количество мест для стоянки (хранения) легковых автомобилей, расчетное значение, итого, в т.ч.:	м/место	224 149

- многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями		75
- численность населения, расчетное значение, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	человек	787 527 260
- минимальная площадь озелененных территорий в границах земельного участка, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	кв.м.	2319,4 1589,4 730,0
Зона планируемого размещения объектов для предоставления коммунальных услуг (условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства согласно чертежу планировки территории - 3) Трансформаторная подстанция	кв.м.	50
- этажность	этаж	1
- площадь застройки	кв.м.	30
- номинальное напряжение на стороне ВН/НН	кВ	10/0,4
- минимальная площадь озелененных территорий в границах земельного участка	кв.м.	7,5
Территория общего пользования (условный номер зоны согласно чертежу планировки территории - 4) Элементы благоустройства территории: - малые архитектурные формы; - усовершенствованные покрытия и сопряжения поверхностей; - озеленение и отдельные зеленые насаждения, - иные составные части благоустройства.	кв.м.	232
Территория общего пользования (условный номер зоны согласно чертежу планировки территории - 5) Элементы благоустройства территории: - малые архитектурные формы; - усовершенствованные покрытия и сопряжения поверхностей; - озеленение и отдельные зеленые насаждения, - иные составные части благоустройства.	кв.м.	343
Инженерное оборудование и благоустройство территории		
Водопотребление		
Планируемая дошкольная образовательная организация	куб.м./сут	12
Планируемые многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	куб.м./сут	145 97 48
Водоотведение		
Планируемая дошкольная образовательная организация	куб.м./сут	12
Планируемые многоэтажные жилые дома с подземной автостоянкой, итого, в т.ч.: - многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	куб.м./сут	145 97 48
Электропотребление		

Планируемая дошкольная образовательная организация	кВт	150
Планируемые многоквартирные жилые дома с подземной автостоянкой, итого, в т.ч.: - многоквартирный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоквартирный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	кВт	853,5 569,0 284,5
Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию		
Планируемая дошкольная образовательная организация	кВт	270
Планируемые многоквартирные жилые дома с подземной автостоянкой, итого, в т.ч.: - многоквартирный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); - многоквартирный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями	кВт	2345 1563 782
Количество твердых бытовых отходов	кг/год	149910-177525
	куб.м./год	710100-789000

**Координаты характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и территории общего пользования.
Каталог координат в системе МСК-70 зона 4**

1- Зона планируемого размещения дошкольной образовательной организации

	X	Y
1	352963.48	4324663.58
2	352952.89	4324670.43
3	352945.50	4324659.03
4	352924.35	4324672.89
5	352900.15	4324635.75
6	352904.10	4324633.11
7	352894.62	4324618.39
8	352892.65	4324617.15
9	352890.72	4324618.62
10	352889.02	4324616.08

11	352869.53	4324587.31
12	352884.82	4324576.77
13	352890.82	4324586.26
14	352901.26	4324581.10
15	352903.85	4324585.14
16	352912.22	4324599.98
17	352915.31	4324604.44
18	352920.92	4324601.63
19	352943.30	4324634.45
20	352955.51	4324652.07
1	352963.48	4324663.58

2 - Зона планируемого размещения многоквартирных жилых домов, с пристроенными автостоянками и административными помещениями

	X	Y
1	352924.35	4324672.88
2	352945.50	4324659.03
3	352952.89	4324670.43
4	352955.34	4324668.85
5	352965.33	4324685.76
6	352979.75	4324710.19
7	352962.26	4324721.96
8	352961.47	4324720.56

9	352957.19	4324713.36
10	352956.26	4324711.80
11	352952.88	4324706.07
12	352869.97	4324753.58
13	352868.37	4324761.67
14	352876.34	4324775.04
15	352866.88	4324780.48
16	352854.52	4324750.48
17	352845.44	4324733.81

18	352844.94	4324734.03
19	352831.54	4324739.98
20	352825.42	4324726.76
21	352805.58	4324736.22
22	352799.03	4324721.38
23	352789.95	4324702.74
24	352790.01	4324700.44
25	352819.77	4324687.08
26	352835.24	4324679.80

27	352834.62	4324678.61
28	352868.18	4324657.34
29	352869.72	4324656.36
30	352870.75	4324658.13
31	352883.39	4324649.40
32	352883.94	4324646.59
33	352900.15	4324635.75
1	352924.35	4324672.88

3 - Зона планируемого размещения объектов для предоставления коммунальных услуг

	X	Y
1	352869.35	4324569.21
2	352872.16	4324573.35

3	352863.92	4324579.03
4	352861.12	4324574.89
1	352869.35	4324569.21

4 - Территория общего пользования

	X	Y
1	352869.53	4324587.31
2	352884.82	4324576.77
3	352876.79	4324564.08

4	352869.35	4324569.21
5	352872.16	4324573.35
6	352863.92	4324579.03
1	352869.53	4324587.31

5 - Территория общего пользования

	X	Y
1	352979.75	4324710.19
2	352985.27	4324706.48
3	352982.25	4324700.59
4	352981.76	4324701.01
5	352971.41	4324682.39
6	352967.23	4324674.86

7	352963.87	4324668.82
8	352966.04	4324667.28
9	352963.48	4324663.58
10	352955.34	4324668.85
11	352965.33	4324685.76
1	352979.75	4324710.19

Приложение 5
к приказу Департамента
градостроительного развития
Томской области
от 30.06.2025 № 55

ПОЛОЖЕНИЯ

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

Архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса); многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями; объект для предоставления коммунальных услуг (трансформаторная подстанция); детское дошкольное учреждение планируется в течение 1 года с даты утверждения документации по планировке территории.

Строительство объектов капитального строительства планируется в 2 этапа:

- 1 этап с максимальным сроком реализации до 31.01.2028г –
- многоэтажный жилой комплекс, с пристроенными автостоянками и административными помещениями (2 корпуса);
- многоэтажный жилой дом, с пристроенными автостоянками и административными помещениями;
- объект для предоставления коммунальных услуг (трансформаторная подстанция).
2 этап с максимальным сроком реализации до 31.12.2030г - детское дошкольное учреждение.

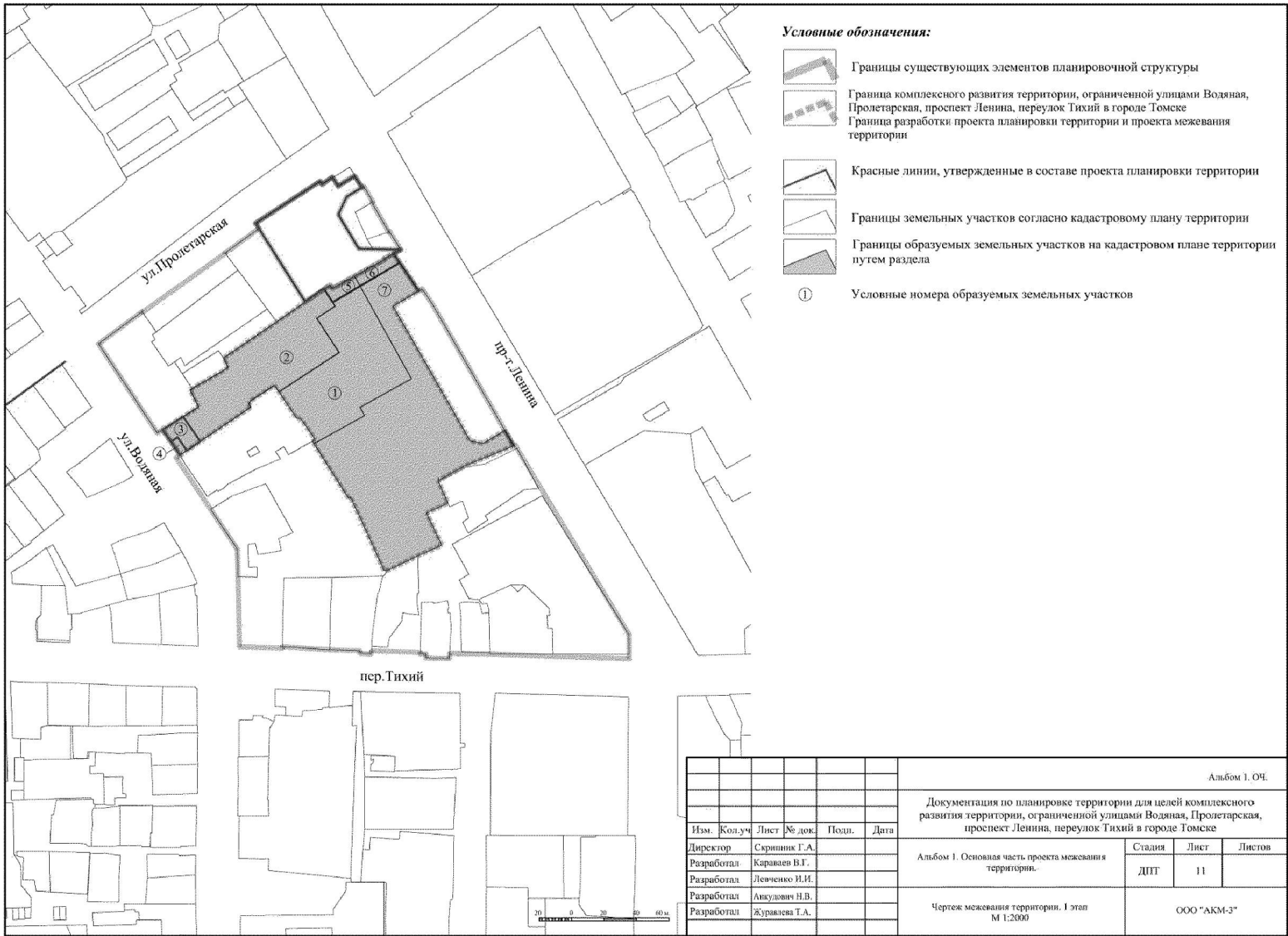
Снос объектов капитального строительства планируется до начала строительства объектов капитального строительства, максимальный срок реализации до 31.12.2028г.

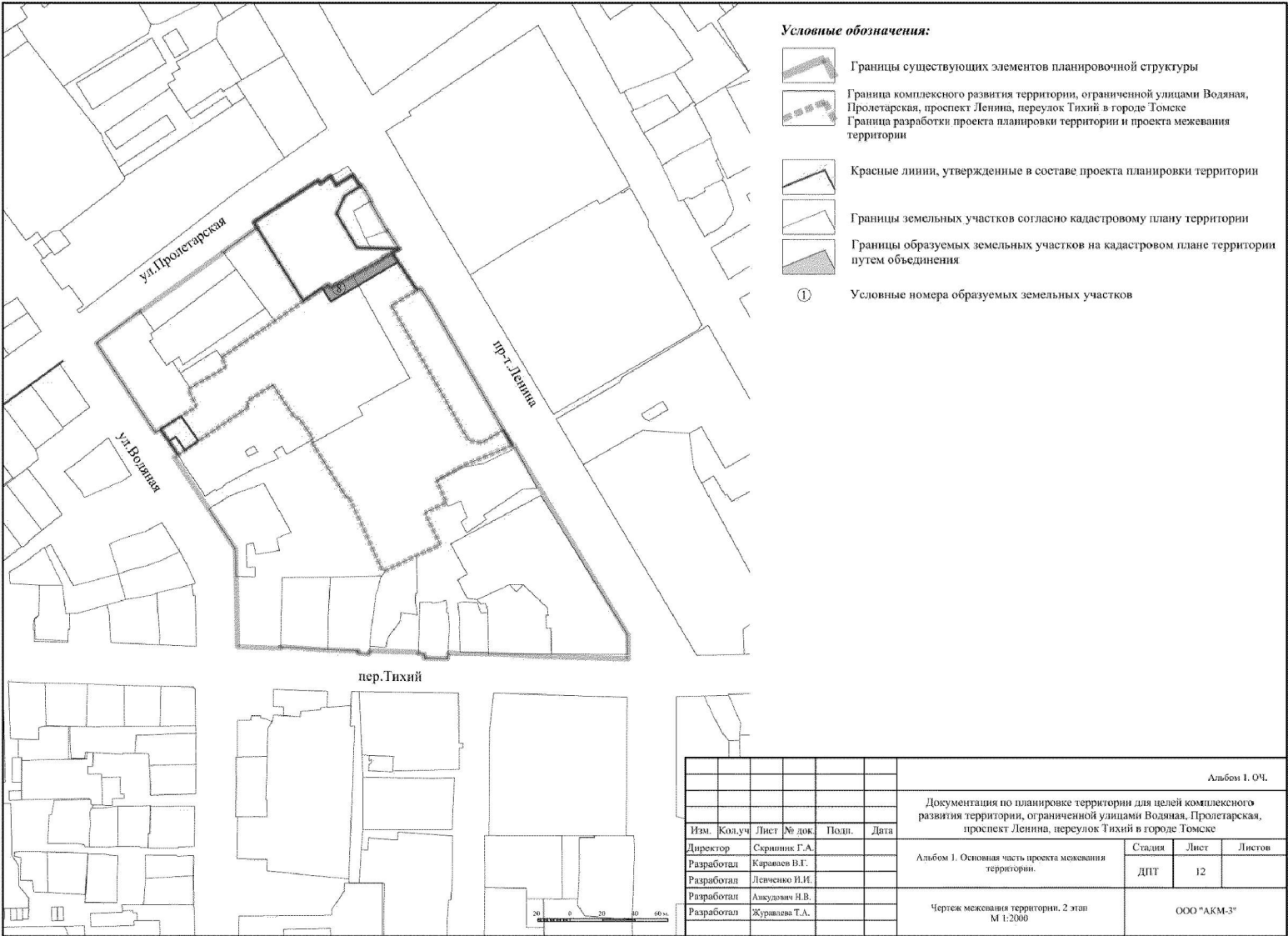
Перечень объектов, подлежащих сносу:

1. Нежилое здание по адресу Томская область, г.Томск, пр-кт Ленина, д.190, кадастровый номер объекта 70:21:0100037:518;
2. Трансформаторная подстанция по адресу Томская область, г.Томск, пр-кт Ленина, д.190, строен.7 кадастровый номер объекта 70:21:0100037:523.

Перечень объектов, подлежащих выносу, максимальный срок реализации до 31.12.2028г: кабельная линия по адресу Томская область, г.Томск, пр-кт Ленина, д.180, строен.4 кадастровый номер объекта 70:21:0100037:3194.

Реконструкция объектов капитального строительства не планируется.





Приложение 8
к приказу Департамента
градостроительного развития
Томской области
от 30.06.2025 № 55

Проект межевания территории. Текстовая часть.

Основные показатели проекта межевания.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Баланс территории		
1.1	Площадь элемента планировочной структуры – квартал, ограниченный улицами Водяная, Пролетарская, проспектом Ленина, переулком Тихий в городе Томске	га	4,2270
1.2	Площадь территории комплексного развития территории, ограниченной улицами Водяная, Пролетарская, проспект Ленина, переулок Тихий в городе Томске	кв.м.	15606
1.3	Площадь земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания путем раздела (1 этап)	кв.м.	15606
1.4	Площадь земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания путем объединения (2 этап)	кв.м.	343
2	Территории объектов культурного наследия	кв.м.	0

Проект межевания подразумевает этапность реализации:

- первым этапом производится образование земельных участков путем раздела
- вторым этапом производится образование земельных участков путем объединения

Характеристики земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания 1 этап.

Экспликация земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания путем раздела.

№ по плану	Кадастровые номера исходных земельных участков	Площади исходных земельных участков (кв.м.)	Площади земельных участков согласно проекту межевания, (кв.м.)	Разрешенное использование согласно проекту межевания
1	70:21:0100037:4612	7470	3650	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6)
2			3383	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
3			232	Благоустройство территории (12.0.2)
4			50	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

5			155	Благоустройство территории (12.0.2)
6	70:21:0100037:4613	8136	189	Благоустройство территории (12.0.2)
7			7947	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6)

Характеристики земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания. 2 этап.

Экспликация земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания путем объединения.

№ по плану	Номера исходных земельных участков	Площади исходных земельных участков (кв.м.)	Площади земельных участков согласно проекту межевания, (кв.м.)	Разрешенное использование согласно проекту межевания
8	5	155	343*	Благоустройство территории (12.0.2)
	6	189		

* площадь участка получена путем расчета границ по координатам характерных точек границы

Координаты характерных точек границ земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания.

Каталог координат в системе МСК-70 зона 4

Условный номер образуемого земельного участка: 1

	X	Y
1	352965.33	4324685.76
2	352955.34	4324668.85
3	352952.89	4324670.43
4	352945.50	4324659.03
5	352924.35	4324672.89
6	352900.15	4324635.75
7	352883.94	4324646.59

8	352883.39	4324649.40
9	352870.75	4324658.13
10	352869.72	4324656.36
11	352868.18	4324657.34
12	352885.52	4324688.57
13	352890.57	4324685.72
14	352908.17	4324717.45
1	352965.33	4324685.76

Условный номер образуемого земельного участка: 2

	X	Y
1	352945.50	4324659.03
2	352952.89	4324670.43
3	352963.48	4324663.58
4	352955.51	4324652.07
5	352943.30	4324634.45
6	352920.92	4324601.63
7	352915.31	4324604.44
8	352912.22	4324599.98
9	352903.85	4324585.14
10	352901.26	4324581.10
11	352890.82	4324586.26

12	352884.82	4324576.77
13	352869.53	4324587.31
14	352889.02	4324616.08
15	352890.72	4324618.62
16	352892.65	4324617.15
17	352894.62	4324618.39
18	352904.10	4324633.11
19	352904.10	4324633.11
20	352900.15	4324635.75
21	352924.35	4324672.89
1	352945.50	4324659.03

Условный номер образуемого земельного участка: **3**

	X	Y
1	352884.82	4324576.77
2	352876.79	4324564.08
3	352869.35	4324569.21

4	352872.16	4324573.35
5	352863.92	4324579.03
6	352869.53	4324587.31
1	352884.82	4324576.77

Условный номер образуемого земельного участка: **4**

	X	Y
1	352869.35	4324569.21
2	352872.16	4324573.35

3	352863.92	4324579.03
4	352861.12	4324574.89
1	352869.35	4324569.21

Условный номер образуемого земельного участка: **5**

	X	Y
1	352965.33	4324685.76
2	352971.41	4324682.39
3	352967.23	4324674.86
4	352963.87	4324668.82

5	352966.04	4324667.28
6	352963.48	4324663.58
7	352955.34	4324668.85
1	352965.33	4324685.76

Условный номер образуемого земельного участка: **6**

	X	Y
1	352979.75	4324710.19
2	352985.27	4324706.48
3	352982.25	4324700.59

4	352981.76	4324701.01
5	352971.41	4324682.39
6	352965.33	4324685.76
1	352979.75	4324710.19

Условный номер образуемого земельного участка: **7**

	X	Y
1	352962.26	4324721.96
2	352979.75	4324710.19
3	352965.33	4324685.76
4	352908.17	4324717.45
5	352890.57	4324685.72
6	352885.52	4324688.57
7	352868.18	4324657.34
8	352834.62	4324678.61
9	352835.24	4324679.80
10	352819.77	4324687.08
11	352790.01	4324700.44
12	352789.95	4324702.74
13	352799.03	4324721.38
14	352805.58	4324736.22

15	352825.42	4324726.76
16	352831.54	4324739.98
17	352844.94	4324734.03
18	352845.44	4324733.81
19	352854.52	4324750.48
20	352866.88	4324780.48
21	352876.34	4324775.04
22	352868.37	4324761.67
23	352869.97	4324753.58
24	352942.61	4324711.96
25	352952.88	4324706.07
26	352956.26	4324711.80
27	352957.19	4324713.36
28	352961.47	4324720.56
1	352962.26	4324721.96

Условный номер образуемого земельного участка: **8**

	X	Y
1	352979.75	4324710.19
2	352985.27	4324706.48
3	352982.25	4324700.59
4	352981.76	4324701.01
5	352971.41	4324682.39
6	352967.23	4324674.86

7	352963.87	4324668.82
8	352966.04	4324667.28
9	352963.48	4324663.58
10	352955.34	4324668.85
11	352965.33	4324685.76
1	352979.75	4324710.19

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Каталог координат в системе МСК-70 зона 4

	X	Y
1	352942.61	4324711.96
2	352952.88	4324706.07
3	352956.26	4324711.80
4	352957.19	4324713.36
5	352961.47	4324720.56
6	352962.26	4324721.96
7	352979.75	4324710.19
8	352985.27	4324706.48
9	352982.25	4324700.59
10	352981.76	4324701.01
11	352971.41	4324682.39
12	352967.23	4324674.86
13	352963.87	4324668.82
14	352966.04	4324667.28
15	352963.48	4324663.58
16	352955.51	4324652.07
17	352943.30	4324634.45
18	352920.92	4324601.63
19	352915.31	4324604.44
20	352912.22	4324599.98
21	352903.85	4324585.14
22	352901.26	4324581.10
23	352890.82	4324586.26
24	352884.82	4324576.77
25	352876.79	4324564.08
26	352869.35	4324569.21
27	352861.12	4324574.89
28	352863.92	4324579.03
29	352869.53	4324587.31
30	352889.02	4324616.08
31	352890.72	4324618.62
32	352892.65	4324617.15
33	352894.62	4324618.39
34	352904.10	4324633.11
35	352904.10	4324633.11
36	352900.15	4324635.75
37	352883.94	4324646.59
38	352883.39	4324649.40
39	352870.75	4324658.13
40	352869.72	4324656.36
41	352868.18	4324657.34
42	352834.62	4324678.61
43	352835.24	4324679.80
44	352819.77	4324687.08

45	352790.01	4324700.44
46	352789.95	4324702.74
47	352799.03	4324721.38
48	352805.58	4324736.22
49	352825.42	4324726.76
50	352831.54	4324739.98
51	352844.94	4324734.03
52	352845.44	4324733.81
53	352854.52	4324750.48
54	352866.88	4324780.48
55	352876.34	4324775.04
56	352868.37	4324761.67
57	352869.97	4324753.58
1	352942.61	4324711.96