



ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

11.06.2025

№ 826

О комплексном развитии незастроенной территории, местоположение которой:
Российская Федерация, Томская область, Город Томск,
г. Томск, ул. Ивановского

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 12 пункта 2 статьи 3 Закона Томской области от 27.12.2023 № 126-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, области земельных отношений между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Томской области и исполнительными органами Томской области», приказом Департамента градостроительного развития Томской области от 27.05.2025 № 39 «Об установлении случаев, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии территории»:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 28 316 кв.м, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ивановского в границах, указанных в графическом описании (отображении) границ комплексного развития незастроенной территории в соответствии с приложением 1 к настоящему распоряжению.

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в

том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно приложению 2 к настоящему распоряжению.

3. Установить, что самостоятельная реализация муниципальным образованием «Город Томск» решения, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, не предусмотрена.

4. Установить основные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением 3 к настоящему распоряжению.

5. Сведения об уровне обеспеченности территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, дошкольными образовательными организациями и общеобразовательными организациями, принять в соответствии с приложением 4 к настоящему распоряжению.

6. Принять расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с приложением 5 к настоящему распоряжению.

7. Предельный максимальный объем жилищного строительства, измеряемый в квадратных метрах и отражающий совокупную общую площадь квартир в многоквартирных домах, планируемых к строительству в границах территории комплексного развития в целях подтверждения участником торгов опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, составляет 45 305 кв.м.

8. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории - 5 лет с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

9. Комитету по комплексному развитию территорий Департамента градостроительного развития Томской области опубликовать настоящее распоряжение на официальном сайте Департамента градостроительного развития Томской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.dgr.tomsk.gov.ru), обеспечить опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации.

10. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник департамента

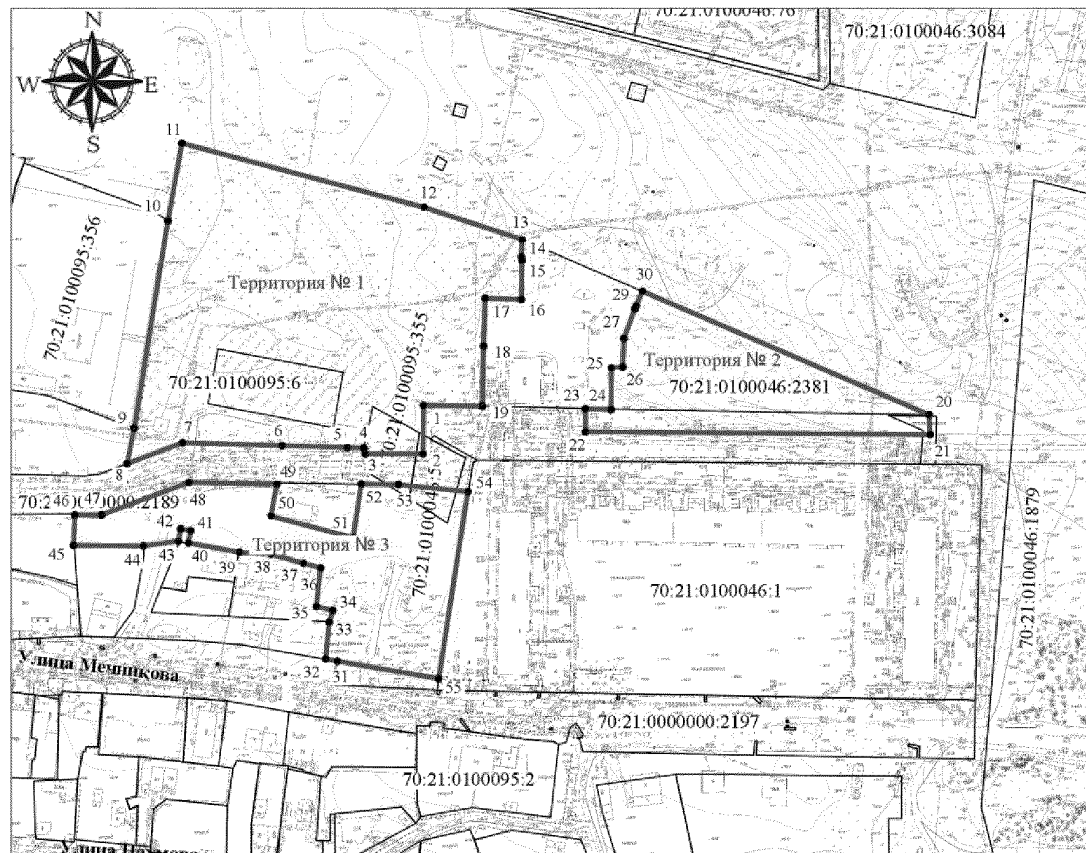
Анна Александровна Чернышова
chernyshovaa@dgr.tomsk.gov.ru



Т.Б. Мухамеджанов

Графическое описание (отображение) границ комплексного развития незастроенной территории, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ивановского

Приложение 1 к распоряжению Департамента градостроительного развития Томской области от 11.06.2025 № 826



Масштаб 1:2 000

Условные обозначения:

- 1 характеристическая точка границы комплексного развития незастроенной территории
 - граница территории под комплексное развитие
 - обозначение территории под комплексное развитие
 - граница учтенных земельных участков в ЕГРН
- 70:21:0100095:6 кадастровые номера земельных участков

Общая площадь территории составляет 28316 кв.м

Граница комплексного развития территории проходит по характеристическим точкам 1-55

Сведения о правах на земельные участки

70:21:0100046:2381 сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
 70:21:0000000:85 единое землепользование (70:21:0100046:54 и 70:21:0100095:355) сведения о зарегистрированных правах отсутствуют
 70:21:0100095:6 собственность МО "Город Томск"
 70:21:0000000:2189 сведения о зарегистрированных правах отсутствуют

Координаты Территории № 1 (МСК-70)
площадью 16716 кв.м

№ точки	X	Y
1	352235,58	4332822,79
2	352214,53	4332822,64
3	352214,55	4332797,54
4	352217,08	4332796,69
5	352217,24	4332789,66
6	352218,05	4332761,27
7	352219,43	4332717,78
8	352210,17	4332693,52
9	352225,83	4332696,70
10	352316,10	4332711,32
11	352350,01	4332717,47
12	352322,11	4332823,24
13	352307,91	4332865,88
14	352300,47	4332865,59
15	352298,91	4332865,74
16	352281,84	4332865,59
17	352282,46	4332849,71
18	352261,60	4332849,17
19	352235,32	4332848,66
1	352235,58	4332822,79

Координаты Территории № 2 (МСК-70)
площадью 5048 кв.м

20	352231,55	4333043,38
21	352223,02	4333043,87
22	352224,28	4332893,43
23	352234,04	4332893,44
24	352233,94	4332904,71
25	352252,02	4332904,84
26	352252,50	4332909,68
27	352264,89	4332910,37
28	352277,90	4332915,21
29	352278,99	4332915,72
30	352285,34	4332918,38
20	352231,55	4333043,38

Координаты Территории № 3 (МСК-70)
площадью 6552 кв.м

31	352124,15	4332785,25
32	352125,05	4332780,27
33	352141,16	4332781,83
34	352146,24	4332783,20
35	352147,97	4332776,26
36	352164,80	4332778,06
37	352166,71	4332770,47
38	352170,78	4332756,38
39	352171,68	4332742,60
40	352175,61	4332720,40
41	352180,94	4332721,26
42	352181,89	4332716,89
43	352176,33	4332716,03
44	352174,52	4332700,76
45	352174,71	4332670,17
46	352187,88	4332670,70
47	352187,94	4332682,47
48	352202,00	4332720,52
49	352201,22	4332758,87
50	352187,48	4332756,47
51	352178,04	4332792,23
52	352201,37	4332795,75
53	352201,01	4332811,97
54	352198,11	4332842,33
55	352116,45	4332829,39
31	352124,15	4332785,25

Приложение 2 к распоряжению
Департамента градостроительного
развития Томской области
от 11.06.2025 № 826

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Адрес/ кадастровый номер объекта капитального строительства	Назначение/наименование объекта	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	Планируемое мероприятие в отношении объекта
1	г. Томск, Иркутский тр.,134г 70:21:0000000:12 72	Нежилое/ Теплосеть Т/м №11с, от ТК-8А-04-ТК- 8А-12, ТК-401-ТК- 438,ТК-8в-17, ТК-8в-18 до УУ ул.Мичурина, Березовая, И.Черных, Б.Куна, Томск Северный МПС, ОКБ. УУ зданий на улицах Иркутский тракт, ул.Высоцкого, Ивановского, Энтузиастов и прилегающих к ним, УУ ж/д по ул.Клюева, Бирюкова, Обручева, Герасименко (мкр.Солнечный), Иркутскому тракту	-	В соответствии с документацией по планировке территории
2	-	ВЛЭП-0,4 кВ от ТП-1 ВЛ-2, ВЛ-3, ВЛ-4, ВЛ- 5; ВЛЭП-0,4 кВ от ТП- 535 ВЛ-2	-	В соответствии с документацией по планировке территории
3	-	2КЛЭП-10 кВ от ТП 870 до ТП 684	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с

				правообладателем – при необходимости)
4	Российская Федерация, Томская область, городской округ город Томск, улица Ивановского 70:21:0000000:36 19	Сооружение электроэнергетики 2КЛЭП-10кВ от РП «Пастера» до ТП 1060, от ТП 1062 до муфт	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
5	-	сети канализации	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
6	-	сети канализации	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
7	-	сети канализации	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)

при нахождении в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства и линейных объектов, отсутствующих в настоящем приложении (за исключением многоквартирных домов), такие объекты признаются включенными в территорию комплексного развития, и предполагается их «снос» (по согласованию с правообладателем), в случаях, установленных законодательством. Для определения отнесения объекта капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) к числу объектов, попадающих в территорию комплексного развития, приоритетное значение имеет его фактического нахождение в границах территории комплексного развития, которая определена путем описания границ и указания их координат.

Приложение 3 к распоряжению
Департамента градостроительного
развития Томской области
от 11.06.2025 № 826

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Хранение автотранспорта	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Деловое управление	4.1
Магазины	4.4
Спорт	5.1
Улично-дорожная сеть	12.0.1
Благоустройство территории	12.0.2

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

	Параметр	Единица исчисления	Значение
1	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений *	м	Не подлежит установлению
2	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений.	м	75
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.	% от площади земельного участка	
3.1	- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1); - среднеэтажная жилая застройка (2.5); - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);		40 (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов)
3.2	- хранение автотранспорта (2.7.1); - предоставление коммунальных услуг (3.1.1); - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); - дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); - деловое управление (4.1); - магазины (4.4); - спорт (5.1); - улично-дорожная сеть (12.0.1);		Не подлежит установлению

	- благоустройство территории (12.0.2).		
4	Минимальное количество мест для стоянки (хранения) легковых автомобилей в соответствии с видами разрешенного использования.	Шт.	
4.1	- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)		1 на 100 квадратных метров площади квартир в многоквартирном доме
4.2	- среднеэтажная жилая застройка (2.5)		1 на 100 квадратных метров площади квартир в многоквартирном доме
4.3	- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		1 на 100 квадратных метров площади квартир в многоквартирном доме
4.4	- хранение автотранспорта (2.7.1)		-
4.5	- предоставление коммунальных услуг (3.1.1)		1 на 10 сотрудников
4.6	- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)		1 на 10 сотрудников плюс 1 на 25 посещений в смену
4.7	- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)		-
4.8	- деловое управление (4.1)		1 на 60 квадратных метров площади здания
4.9	- магазины (4.4)		1 на 50

			квадратных метров площади здания
4.10	- спорт (5.1)		-
4.11	- улично-дорожная сеть (12.0.1)		-
4.12	- благоустройство (12.0.2)		-
5	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальный размер земельного участка (кв. м)	Максимальный размер земельного участка (кв. м)
5.1	- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1); - среднеэтажная жилая застройка (2.5); - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); - хранение автотранспорта (2.7.1) - предоставление коммунальных услуг (3.1.1); - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); - дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); - деловое управление (4.1); - магазины (4.4); - спорт (5.1); - улично-дорожная сеть (12.0.1); - благоустройство (12.0.2).	1	28 316

* при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Уровень обеспечения пешеходной доступности стоянок автомобилей в границах жилых и общественно-деловых зон населенных пунктов Томской области принимается в соответствии с Приказом Департамента архитектуры и строительства Томской области от 24.01.2022 N 2-п и составляет не более 800 м при условии размещения стоянок в границах жилых и общественно-деловых зон, включая размещение не менее 70 процентов от расчетного количества машино-мест в границах земельного участка, на котором располагается многоквартирный дом.

Приложение 4 к распоряжению
Департамента градостроительного
развития Томской области
от 11.06.2025 № 826

Сведения об уровне обеспеченности территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, дошкольными образовательными организациями и общеобразовательными организациями

Сведения об уровне обеспеченности территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии, дошкольными образовательными организациями и общеобразовательными организациями - в соответствии с решением Думы Города Томска от 07.11.2017 № 661 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск».

В районе максимально допустимого уровня территориальной доступности функционируют:

Образовательная организация	Адрес	Проектная мощность
МАДОУ № 51	г. Томск, ул. Ивановского, 28	145
МАДОУ № 53 корпус № 4	г. Томск, ул. Ивановского, 18а	145
МАДОУ № 53 корпус № 5	г. Томск, ул. Ивановского, 18	220
МАОУ школа «Открытие» г. Томска	г. Томск, ул. Демьяна Бедного, 8	1100 мест в одну смену
МАОУ ООШ № 39	г. Томск, ул. Демьяна Бедного, 4	125 мест в одну смену (исключительно по адаптированным образовательным программам для обучающихся с умственной отсталостью)

На расстоянии транспортной доступности функционируют*:

Образовательная организация	Адрес	Проектная мощность
МАОУ Академический лицей им. Г.А. Псахье	г. Томск, ул. Дизайнеров, 4	1100 мест в одну смену
МАОУ школа «Эврика-развитие»	г. Томск, ул. Петра Федоровского, 4	1100 мест в одну смену

В соответствии с Картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Город Томск» в области образования, утвержденную постановлением администрации Города Томска от 07.04.2023 № 258 (с изменениями от 28.03.2024) на расстоянии транспортной доступности планируются следующие образовательные организации*:

Образовательная организация	Адрес	Проектная мощность
Муниципальная общеобразовательная организация	г. Томск, мкр. Наука, ул. Добровидова	Не менее 400 мест
Муниципальная общеобразовательная организация»	г. Томск, ул. Ивановского, 10/1	-
Муниципальная общеобразовательная организация»	г. Томск, ул. Крячкова, 3	не менее 1100 мест в одну смену

* полный анализ транспортной доступности возможно осуществить в рамках разработки документации по планировке территории.

Приложение 5 к распоряжению
Департамента градостроительного
развития Томской области
от 11.06.2025 № 826

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию.