



ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

07.11.2025

№ 111

О комплексном развитии территории жилой застройки, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, пер. Просторный, ул. Нижне-Луговая

В соответствии с пунктами 1 и 3 части 2 статьи 65, пунктом 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 12 пункта 1 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»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки площадью 89 612 кв. м, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, пер. Просторный, ул. Нижне-Луговая, в границах, указанных в графическом описании (отображении) границ комплексного развития территории жилой застройки в соответствии с приложением 1 к настоящему приказу.
2. Утвердить 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, согласно приложению 2 к настоящему приказу.
3. Установить, что самостоятельная реализация муниципальным образованием «Город Томск» решения, указанного в пункте 1 настоящего приказа, 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 приказу.
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 приказу.

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 приказу.

7. Утвердить перечень объектов регионального и (или) местного значения, необходимых к размещению в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 6 к настоящему приказу.

8. 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 (в случае если решением о комплексном развитии территорий предусматривается строительство многоквартирных домов), составляет 63 379,2 кв.м.

9. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки - 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

10. Комитету по делопроизводству Департамента градостроительного развития Томской области обеспечить государственную регистрацию и официальное опубликование настоящего приказа.

11. Комитету по комплексному развитию территорий Департамента градостроительного развития Томской области обеспечить опубликование настоящего приказа на официальном сайте Департамента градостроительного развития Томской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.dgr.tomsk.gov.ru).

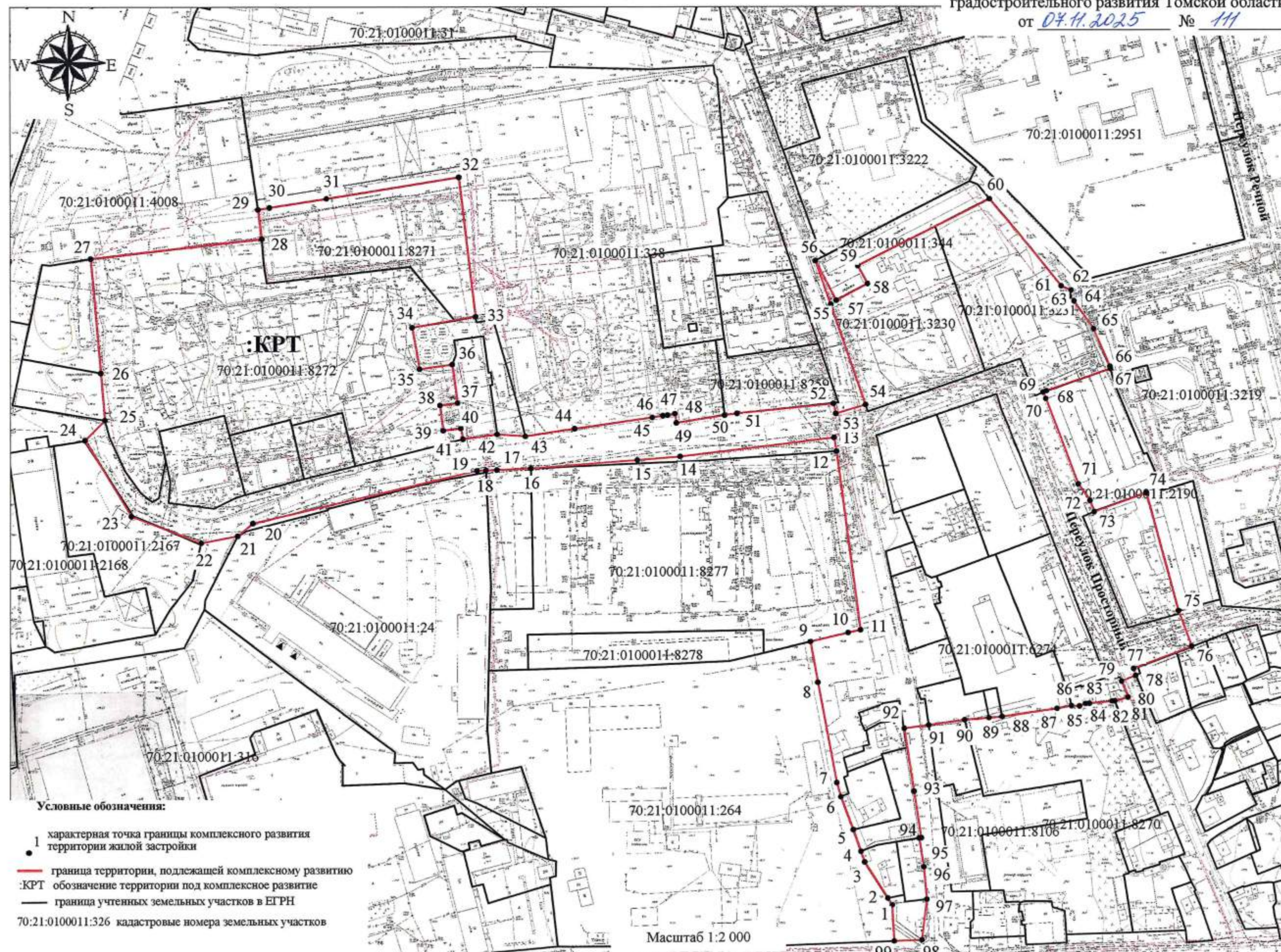
12. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальник департамента

Т.Б. Мухамеджанов

Графическое описание (отображение) границ комплексного развития территории жилой застройки

Приложение 1 к приказу Департамента
градостроительного развития Томской области
от 04.11.2025 № 111



Координаты :КРТ (МСК-70, зона 4)

№ точки	X	Y
1	353784,82	4323646,15
2	353788,85	4323643,55
3	353810,03	4323629,92
4	353816,16	4323627,78
5	353828,77	4323623,25
6	353848,01	4323615,99
7	353856,28	4323613,58
8	353914,93	4323602,53
9	353938,75	4323598,04
10	353943,99	4323620,33
11	353945,64	4323627,49
12	354050,12	4323613,49
13	354058,03	4323612,11
14	354047,28	4323521,31
15	354045,20	4323496,03
16	354040,30	4323433,51
17	354039,37	4323413,29
18	354039,07	4323406,83
19	354038,94	4323401,64
20	354008,24	4323269,35
21	354000,78	4323260,44
22	353995,95	4323238,52
23	354012,86	4323198,65
24	354056,85	4323170,51
25	354068,58	4323182,19
26	354096,18	4323179,77
27	354163,07	4323173,92
28	354174,53	4323274,80
29	354191,71	4323272,60
30	354192,79	4323279,29
31	354198,17	4323313,01
32	354210,63	4323391,13
33	354129,09	4323400,86
34	354122,69	4323363,41
35	354098,43	4323367,78
36	354101,05	4323387,08
37	354078,60	4323390,20
38	354077,26	4323379,78
39	354062,37	4323381,69
40	354063,70	4323392,09
41	354057,42	4323393,40
42	354060,18	4323413,44
43	354059,13	4323430,05
44	354063,43	4323459,37
45	354070,10	4323504,87
46	354071,03	4323511,23
47	354071,47	4323513,86
48	354072,21	4323518,27
49	354066,86	4323519,11
50	354071,23	4323547,40

№ точки	X	Y
51	354072,23	4323554,71
52	354078,05	4323611,84
53	354072,09	4323613,17
54	354077,35	4323630,54
55	354135,94	4323610,25
56	354161,55	4323601,30
57	354138,37	4323613,53
58	354148,11	4323631,86
59	354158,61	4323626,26
60	354197,66	4323703,72
61	354146,60	4323746,28
62	354144,09	4323752,32
63	354140,64	4323751,31
64	354137,77	4323754,19
65	354121,58	4323765,96
66	354099,51	4323775,44
67	354098,22	4323775,79
68	354085,35	4323737,23
69	354084,44	4323735,15
70	354080,93	4323736,71
71	354030,93	4323756,56
72	354021,33	4323763,52
73	354014,63	4323766,04
74	354025,48	4323796,94
75	353956,69	4323815,29
76	353935,47	4323822,94
77	353922,88	4323789,54
78	353919,06	4323790,71
79	353915,47	4323782,22
80	353906,16	4323786,10
81	353903,89	4323778,26
82	353903,85	4323776,56
83	353902,41	4323762,95
84	353902,35	4323760,73
85	353900,91	4323757,23
86	353901,13	4323752,32
87	353899,49	4323743,45
88	353894,88	4323710,90
89	353894,21	4323703,14
90	353892,98	4323688,66
91	353889,98	4323667,46
92	353888,01	4323653,36
93	353851,25	4323658,91
94	353824,04	4323663,12
95	353823,88	4323661,86
96	353807,14	4323664,56
97	353788,06	4323666,31
98	353764,49	4323663,51
99	353763,81	4323647,30
1	353784,82	4323646,15

Площадь территории составляет 89612 кв.м

Граница комплексного развития территории (:КРТ) по точкам 1-9 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:264, по точкам 9-12 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:8277, по точкам 12-18 проходит по границе территориальной зоны Т-4, по точкам 18 -22 проходит по ул. Нижне-Луговая, по точкам 22 -33 проходит по границе территориальной зоны О-5, по точкам 33 - 41 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:8272, по точкам 41 -52 проходит по границе территориальной зоны Т-4, по точкам 52 -54 проходит по существующему проходу, по точкам 54-56 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:3230, по точкам 56-60 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:344, по точкам 60-67 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:3231, по точкам 67-75 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:2190, по точкам 75 -76 проходит по существующему проходу, по точкам 76-78 проходит по границе территориальной зоны Т-4, по точкам 78-79 проходит по существующему проезду, по точкам 79-86 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:2512, по точкам 86-90 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:8270, по точкам 90-91 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:239, по точкам 91- 92 по ул. Нижне-Луговая, по точкам 92 -99 проходит по границе территориальной зоны Т-4, по точкам 99-1 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:264.

Перечень подлежащих комплексному развитию земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, включаемых в границы территории, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Кадастровый номер и адрес земельного участка	Права на земельный участок согласно сведениям ЕГРН	Кадастровый номер и адрес объекта капитального строительства в границах земельного участка
1	70:21:0100011:7536 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Нижне- Луговая улица, 87в	Сведения отсутствуют	70:21:0100011:875 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87в
2	70:21:0100011:7537 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Нижне- Луговая улица, 87г	Общая долевая собственность	70:21:0100011:878 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87г
3	70:21:0100011:7539 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Нижне- Луговая улица, 87б	Общая долевая собственность	70:21:0100011:874 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87б
4	70:21:0100011:3230 Местоположение	Общая долевая собственность	70:21:0100011:487

	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, пер. Просторный, 12.		Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 12 70:21:0100011:8283 Российская Федерация, Томская область, городской округ Город Томск, Томск город, ул. Нижне-Луговая
5	70:21:0100011:3231 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, пер. Просторный, 21	Общая долевая собственность	70:21:0100011:493 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 21 70:21:0100011:8284 Российская Федерация, Томская область, городской округ Город Томск, Томск город, ул. Нижне-Луговая 70:21:0100011:8283 Российская Федерация, Томская область, городской округ Город Томск, Томск город, ул. Нижне-Луговая
6	70:21:0100011:6273 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, пер. Просторный, 10б	Общая долевая собственность	70:21:0100011:497 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 10б
7	70:21:0100011:6272 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Просторный переулок, 10а	Общая долевая собственность	70:21:0100011:496 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 10а
8	70:21:0100011:6276 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Просторный переулок, 10	Общая долевая собственность	70:21:0100011:486 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 10
9	70:21:0100011:6277 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Просторный переулок, 8	Общая долевая собственность	70:21:0100011:482 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 8
10	70:21:0100011:6274 Российская Федерация, Томская область, Город Томск, Томск город, Просторный переулок, 8а	Общая долевая собственность	70:21:0100011:505 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 8а
11	70:21:0100011:3229 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного	Общая долевая собственность	70:21:0100011:489 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 17

	в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 17		
12	70:21:0100011:8 обл. Томская, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, 45-а	Собственность физического лица	70:21:0100011:2189 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 45а
13	70:21:0100011:21 Томская обл., г. Томск, ул. Нижне- Луговая, 53 а	Собственность физического лица	70:21:0100011:5376 Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 53а 70:21:0100011:977 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 53а
14	70:21:0100011:6541 Российская Федерация, Томская область, город Томск, ул. Нижне-Луговая	Сведения отсутствуют	-
15	70:21:0100011:228 Томская обл., г. Томск, ул. Нижне- Луговая, 51	Собственность физического лица	-
16	70:21:0100011:187 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, 53 б.	Сведения отсутствуют	-
17	70:21:0100011:91 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская г. Томск ул. Нижне- Луговая, 49 кв 1.	Сведения отсутствуют	Жилой дом
18	70:21:0100011:259 обл. Томская г. Томск ул. Нижне- Луговая, 45 в	Собственность физического лица	70:21:0100011:976 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 45в
19	70:21:0100011:36 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская г. Томск ул. Нижне-Луговая, 47.	Собственность физического лица	-

20	70:21:0100011:35 Томская обл., г. Томск, ул. Нижне-Луговая, 47	Собственность физического лица	70:21:0100011:398 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 47
21	70:21:0100011:266 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Томская г. Томск ул. Нижне-Луговая, 43.	Общая долевая собственность	70:21:0100011:457 Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 43
22	70:21:0100011:2512 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская область, г. Томск, пер. Просторный, 6.	Собственность физического лица	70:21:0100011:2537 Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 6
23	70:21:0100011:8272 Российская Федерация, Томская область, г. Томск	Сведения отсутствуют	-
24	70:21:0100011:8271 Российская Федерация, Томская область, г. Томск	Сведения отсутствуют	-

Приложение 2 к приказу
Департамента градостроительного развития
Томской области
от 04.11.2025 № 111

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

I. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу				
№ п/п	Адрес объекта	Реквизиты распорядительного акта	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Планируемое мероприятие в отношении объекта
1	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87в	Постановление администрации Города Томска от 26.05.2022 № 457	70:21:0100011:875	расселение, снос
2	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87Г	Постановление администрации Города Томска от 26.05.2022 № 457	70:21:0100011:878	расселение, снос
3	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87б	Постановление администрации Города Томска от 26.05.2022 № 457	70:21:0100011:874	расселение, снос
4	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 12	Постановление администрации Города Томска от 21.08.2018 № 743	70:21:0100011:487	расселение, снос
5	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 21	Постановление администрации Города Томска от 10.03.2015 № 221	70:21:0100011:493	расселение, снос
6	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 10б	Постановление администрации Города Томска от 21.08.2018 № 743	70:21:0100011:497	расселение, снос
7	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 10а	Постановление администрации Города Томска от 21.08.2018 № 743	70:21:0100011:496	расселение, снос
8	Томская область, г. Томск,	Постановление администрации	70:21:0100011:486	расселение, снос

	пер. Просторный, д. 10	Города Томска от 21.08.2018 № 743		
9	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 8	Постановление администрации Города Томска от 21.08.2018 № 743	70:21:0100011:482	расселение, снос
10	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 8а	Постановление администрации Города Томска от 21.08.2018 № 743	70:21:0100011:505	расселение, снос
11	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 17	Постановление администрации Города Томска от 30.12.2015 № 1353	70:21:0100011:489	расселение, снос
12	Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 45б	Постановление администрации Города Томска от 30.12.2015 № 1353	70:21:0100011:973	расселение, снос

II. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие критериям, установленным Приказом Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области от 17.03.2022 № 17 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки»

отсутствуют

III. Иные объекты капитального строительства: индивидуальные жилые дома, соответствующие критериям, установленным приказом Департамента архитектуры и строительства Томской области от 11.04.2023 № 12-п «Об установлении Критериев, которым должны соответствовать дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, расположенные на земельных участках, которые могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки, с учетом положений пункта 3 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации»

№ п/ п	Адрес объекта	Наименование	Кадастровый номер	Планируемое мероприятие в отношение объекта
1	Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 43	Жилой дом	70:21:0100011:457	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной

				системе водоотведения)
2	Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 47	Жилой дом	70:21:0100011:398	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной системе водоотведения)
3	Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 45а	Жилой дом	70:21:0100011:2189	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной системе водоотведения)
4	Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 45в	Жилой дом	70:21:0100011:976	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной системе водоотведения)
5	Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 53а	Индивидуальный жилой дом	70:21:0100011:5376	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения)
6	Томская область, г. Томск, ул. Нижне- Луговая, д. 53а	Жилой дом	70:21:0100011:977	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной системе

				водоснабжения и водоотведения)
7	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 6	Здание (жилое)	70:21:0100011:2537	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения)
8	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая	Жилой дом ² в границах земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:91	-	Изъятие, снос (п. 3 приложения к Приказу № 12-п от 11.04.2023: отсутствует подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения)
IV. Иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ¹				
1	Томская область, город Томск, Мариинский (переулок), 22в – Ленина (площадь), 6в	Водопровод ТЗРО. От ВК-6 на пересечении ул. Ново-Киевская - пер. Мариинский до ул. Профсоюзная и пл. Ленина	70:21:0100053:6169	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
2	Томская область, г. Томск, ул. Нахимова, 2к – пр-кт Ленина, 217к	Главный коллектор, канализация от КК на ул. Нахимова по пр.Ленина до ул.Герцена, от Герцена по пр.Ленина до пер.Батенькова, от пер.Батенькова по пр.Ленина до пер.Тихого, от пер.Тихого по пр.Ленина до камеры разделения (пр.Ленина, 208),	70:21:0200022:4519	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)

		от камеры разделения до КНС-6, от камеры разделения ШНС		
3	г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87т	Сети теплоснабжения	70:21:0100011:2176	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
4	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 4с	Линия электропередач	70:21:0100035:1072	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
5	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 41д	Транспортное сообщение	70:21:0100011:2177	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
6	Томская область, г. Томск, пер. Просторный, д. 1в	автомобильная дорога	70:21:0100011:502	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
7	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, д. 87с	Телефонная кабельная линия связи	70:21:0100011:2179	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
8	Российская Федерация, Томская область, городской округ Город Томск, Томск город, ул. Нижне-Луговая	Группа жилых зданий строительные №№ 1, 2 по ул. Нижне- Луговая, 85 в г.Томске. Внеплощадочные инженерные сети. Теплотрасса	70:21:0100011:8283	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)

9	Российская Федерация, Томская область, городской округ Город Томск, Томск город, ул. Нижне-Луговая;	Группа жилых зданий строительные №№ 1, 2 по ул. Нижне- Луговая, 85 в г.Томске. Внеплощадочные инженерные сети. Хозяйственно- питьевой противопожарный водопровод	70:21:0100011:8284	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
10	Томская область, г Томск, ул Ивана Черных, 123н - Нижне- Луговая, 87к	Коллектор №6 от И.Черных по ул.Б.Куна, ул.Мичурина, ул.Энергетическая, ул.Фестивальная, ул.Каменная, через Каштак вниз по пер.Светлый, ул.Первомайская, ул.Омская, ул.Пролетарская ч/з ШНС по ул.Чапаева до КНС на ул.Н- Луговая	70:21:0000000:1290	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
11	Томская область, г. Томск, пер. Тупиковый, д. 16	проезд	70:21:0100011:696	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
12	Российская Федерация, Томская область, городской округ Город Томск, Томск город, ул. Нижне-Луговая	Группа жилых зданий строительные №№ 1, 2 по ул. Нижне- Луговая, 85 в г.Томске. Внеплощадочные инженерные сети. Телефонная канализация	70:21:0100011:8286	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
14	Российская Федерация, Томская область,	Распределительны й газопровод по ул.	70:21:0100011:8246	В соответствии с утверждённой документацией по

	городской округ город Томск, улица Нижне- Луговая	Нижне-Луговая, г. Томск		планировке территории (по согласованию с правообладателем)
15	ВЛЭП-0,4кВ от ТП-944/39; ВЛЭП-0,4кВ от ТП-944/39 ввода в здание; ВЛЭП- 0,4кВ от ТП- 944/26; ВЛЭП- 0,4кВ от ТП- 944/26 ввода в здания; КЛЭП- 0,4кВ от ТП- 944/39 вывод (р/н 115107)	Объекты электроснабжения	-	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
16	КЛЭП-6кВ ф.715 от ПС Правобережная до ТП-610/50 (р/н 114758)	Объекты электроснабжения	-	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
17	КЛЭП-6кВ ф.722 от ПС Правобережная до ТП-610/50 (р/н 114759)	Объекты электроснабжения	-	В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем)
18	В границах территории	Иные объекты электроснабжения	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
19	В границах территории	Сети газоснабжения	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)

20	В границах территории	Сети водопроводные	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
21	В границах территории	Теплотрасса наземная	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
22	В границах территории	Сети канализации недействующие	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
23	В границах территории	Сети водопроводные недействующие	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
24	В границах территории	Линии связи	-	В соответствии с документацией по планировке территории (по согласованию с правообладателем – при необходимости)
25	Российская Федерация, Томская область, г. Томск	Металлические строения ² в границах земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:8272	-	Снос

26	Российская Федерация, Томская область, г. Томск	Деревянные строения ² в границах земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:8272	-	Снос
27	Российская Федерация, Томская область, г. Томск	Кирпичные строения ² в границах земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:8272	-	Снос
28	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая	Объект незавершенного строительства ²	-	Снос
29	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая, 47	Кирпичное строение в границах земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:35 ²	-	Снос
30	Томская область, г. Томск, ул. Нижне-Луговая	Деревянные строения ² в границах территории	-	Снос
31	Российская Федерация, Томская область, г. Томск	Кирпичное строение ² в границах земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:8271	-	Снос
32	Российская Федерация, Томская область, г. Томск	Спортивная площадка ² в границах земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100011:7539	-	В соответствии с документацией по планировке территории

¹при нахождении в границах территории комплексного развития объектов капитального строительства и линейных объектов, отсутствующих в настоящем приложении (за исключением многоквартирных домов, не признанных аварийными),

такие объекты признаются включенными в территорию комплексного развития, их использование определяется документацией по планировке территории. Для определения отнесения объекта капитального строительства (за исключением многоквартирных домов, не признанных аварийными) к числу объектов, попадающих в территорию комплексного развития, приоритетное значение имеет его фактическое нахождение в границах территории комплексного развития, которая определена путем описания границ и указания их координат.

² объекты выявлены в ходе натурного обследования территории.

Приложение 3 к приказу
Департамента градостроительного развития
Томской области
от 07.11.2025 № 111

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
Бытовое обслуживание	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Деловое управление	4.1
Магазины	4.4
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Служебные гаражи	4.9
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); - бытовое обслуживание (3.3); - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); - дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); - деловое управление (4.1); - магазины (4.4); - общественное питание (4.6); - гостиничное обслуживание (4.7); - служебные гаражи (4.9); - спорт (5.1); - улично-дорожная сеть (12.0.1); - благоустройство территории (12.0.2).		Не подлежит установлению

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 м ² площади квартир в многоквартирном доме
4.2	- среднеэтажная жилая застройка (2.5);	1	на 100 м ² площади квартир в многоквартирном доме
4.3	- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);	1	на 100 м ² площади квартир в многоквартирном доме
4.4	- хранение автотранспорта (2.7.1);		-
4.5	- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);	-	в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования
4.6	- бытовое обслуживание (3.3);	-	в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования
4.7	- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);	1	на 10 сотрудников плюс 1 на 25 посещений в смену
4.8	- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);		-

4.9	- деловое управление (4.1);	1	на 60 м ² площади здания
4.10	- магазины (4.4);	1	на 50 м ² площади здания
4.11	- общественное питание (4.6);	1	на 5 посадочных мест
4.12	- гостиничное обслуживание (4.7);	1	на 5 номеров (для гостиниц категорий до «трех звезд» включительно), 3 номера (для гостиниц категорий от «четырёх звезд» включительно) плюс одно машино-место на 10 работающих
4.13	- служебные гаражи (4.9);	-	-
4.14	- спорт (5.1);	-	в соответствии с региональными нормативами градостроитель- ного проектирования
4.15	- улично-дорожная сеть (12.0.1);	-	-
4.16	- благоустройство территории(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); - бытовое обслуживание (3.3);	1	89 612

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); - дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); - деловое управление (4.1); - магазины (4.4); - общественное питание (4.6); - гостиничное обслуживание (4.7); - служебные гаражи (4.9); - спорт (5.1); - улично-дорожная сеть (12.0.1); - благоустройство территории (12.0.2).		
--	--	--

*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 № 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 приказу
Департамента градостроительного развития
Томской области
от 04.11.2025 № 111

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
МАОУ СОШ № 16	г. Томск, ул. Береговая, 6	1100 в одну смену
МАДОУ № 73	г. Томск, ул. Береговая, 10	151

На расстоянии транспортной доступности функционируют*:

Образовательная организация	Адрес	Проектная мощность
МАОУ СОШ № 28	г. Томск, пр-кт Ленина, 245	585 в одну смену
МАОУ СОШ № 27	Г. Томск, ул. 5 Армии, 24	449 в одну смену

В соответствии с Картой планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования «Город Томск» в области образования, утвержденной постановлением администрации Города Томска от 07.04.2023 № 258 (с изменениями от 10.06.2025) в пределах максимально допустимого уровня территориальной доступности планируются к размещению следующие образовательные организации:

Образовательная организация	Адрес	Проектная мощность
Муниципальная общеобразовательная организация	г. Томск, ул. Нижне-Луговая	не менее 825 мест
Муниципальная дошкольная образовательная организация	г. Томск, ул. Нижне-Луговая	не менее 220 мест

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

Приложение 5 к приказу
Департамента градостроительного развития
Томской области
от 07.11.2025 № 111

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

Не установлены.

Приложение 6 к приказу
 Департамента градостроительного
 развития Томской области
 от 04.11.2025 № 111

Перечень объектов регионального и (или) местного значения, необходимых к размещению в границах территории, подлежащей комплексному развитию

№	Наименование объекта местного значения	Местоположение планируемого объекта	Вместимость здания (комплекса зданий) образовательной организации, число мест для детей
1	Муниципальная общеобразовательная организация	Муниципальное образование «Город Томск», г. Томск, ул. Нижне-Луговая	Не менее 825