

Градостроительный план земельного участка №

Р

Ф

-

7

2

-

3

-

0

4

-

0

-

0

0

-

2

0

2

4

-

0

9

1

7

-

0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления от
22.02.2024 № GUS32024270106089174 ООО «Сила Девелопмент»

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3
Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты
заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Тюменская область

(субъект Российской Федерации)

город Тюмень

(муниципальный район или городской округ)

-

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Смотреть чертеж градостроительного плана земельного участка		

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи
57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного
участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения
земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
72:23:0216004:8594

Площадь земельного участка
2491 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства
Смотреть пункт 3.1

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в
соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) зона среднеэтажной
жилой застройки

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	337470,50	1466359,07
2	337477,44	1466366,56
3	337465,99	1466377,93
4	337458,70	1466381,19
5	337455,13	1466384,04
6	337455,42	1466384,46
7	337470,39	1466402,69
8	337459,56	1466410,71
9	337451,25	1466417,16
10	337446,59	1466421,32
11	337453,58	1466428,69

12	337456,78	1466432,65
13	337448,04	1466439,80
14	337433,82	1466452,54
15	337430,21	1466456,05
16	337424,38	1466461,69
17	337424,25	1466461,82
18	337424,11	1466461,97
19	337424,02	1466462,06
20	337398,53	1466438,93
21	337383,12	1466424,94
22	337395,54	1466411,41

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Постановление Администрации города Тюмени от 13.01.2014 № 10 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного района № 6 - Центральный (правый берег р. Тура - ул. Мельникайте - ул. Пермякова по ГП - транссибирская магистраль - лог с руслом р. Тюменка)»;

Постановление Администрации города Тюмени от 31.10.2017 № 129 «Об утверждении проектов межевания территорий в границах элементов планировочной структуры (микрорайонов) планировочного района № 6 «Центральный»

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Могильниковой Е.В. – ведущим специалистом отдела государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности департамента земельных отношений и градостроительства Администрации г. Тюмени

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / Е.В. Могильникова /
(при наличии) (подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи _____ 26.02.2024 _____
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	337470.49	1466359.07
2	337477.44	1466366.56
3	337465.99	1466377.93
4	337458.7	1466381.19
5	337455.13	1466384.04
6	337455.43	1466384.46
7	337470.39	1466402.69
8	337459.56	1466410.71
9	337451.25	1466417.16
10	337446.86	1466411.45
11	337439.07	1466416.47
12	337435.7	1466418.99
13	337429.05	1466412.5
14	337418.11	1466421.88
15	337414.5	1466423.75
16	337413.44	1466424.29
17	337408.73	1466428.7
18	337406.53	1466431.13
19	337398.96	1466438.42
20	337398.53	1466438.93
21	337383.12	1466424.94
22	337383.71	1466424.29
23	337395.54	1466411.41
24	337398.92	1466409.07
25	337428.81	1466388.2
26	337429.31	1466388.87
27	337432.47	1466385.63
28	337448.09	1466374.73
29	337448.25	1466374.61

Условные обозначения:

X

Y

Ж-4

- граница земельного участка

- точки поворота границ земельного участка

- координаты точек поворотных углов земельного участка

- минимальные отступы от границы земельного участка - 3,0 метра, 0 метров

- красная линия

- линия регулирования застройки в соответствии с утвержденным проектом межевания (линия отступа от красной линии)

- место допустимого размещения зданий, строений, сооружений с учетом максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка

- наименование территориальной зоны застройки

на земельном участке в соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 22.02.2024 № КУВИ-001/2024-53919596 находятся объекты недвижимости с кадастровыми номерами 72:23:0216004:6262, 72:23:0216004:7826

- Охранные зоны инженерных коммуникаций
Реестровые номера границ: 72:23-6.10389, 72:23-6.7026

- Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, ул. Семакова, 33

- Зона регулирования застройки

Весь земельный участок находится на территории ограничения 5-ти этажной застройки

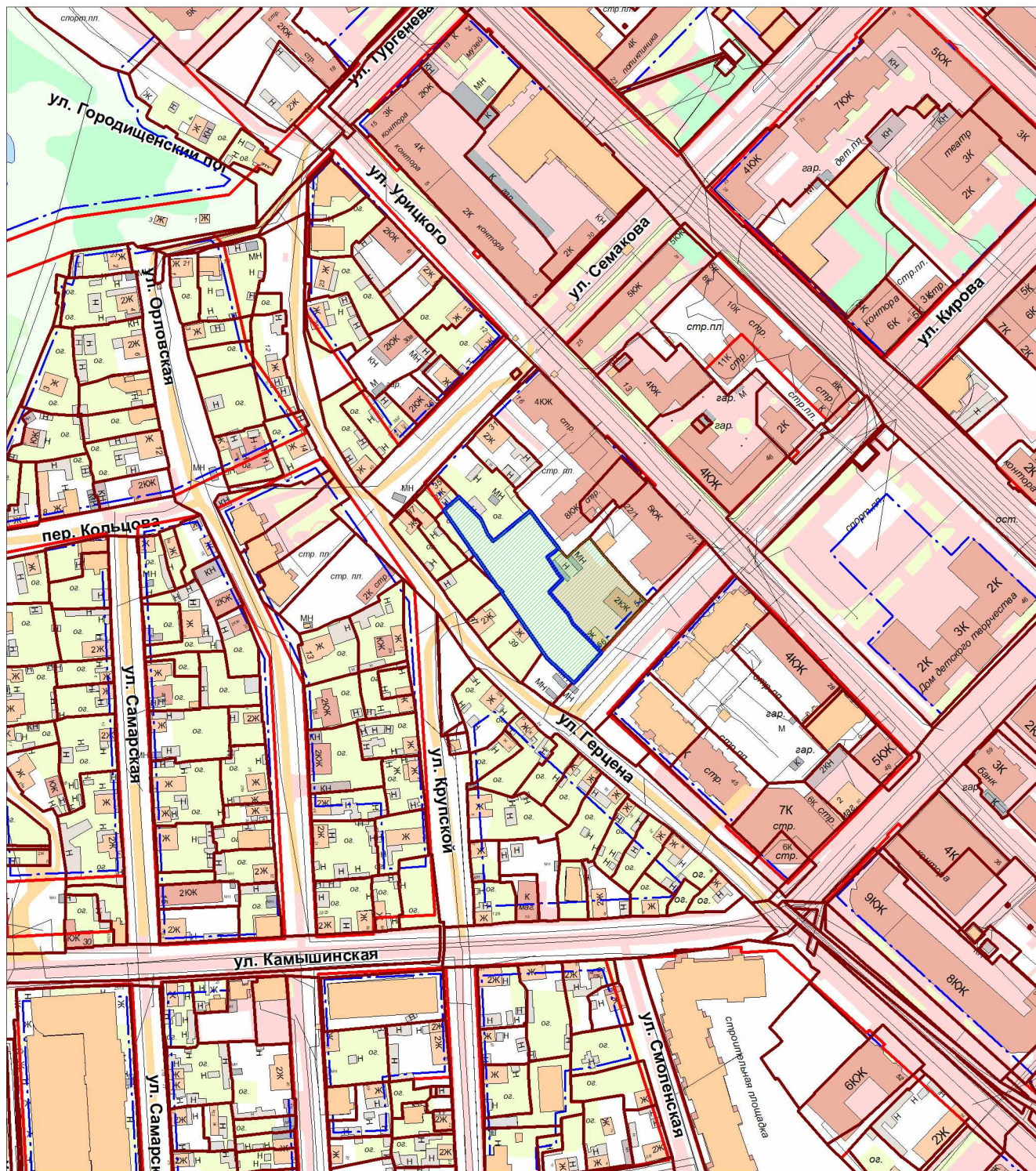
Весь земельный участок находится на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово, подзоны: 3 (сектор 11, 10б), 5 и 6

Весь земельный участок находится на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рошино), подзоны: 3 (сектор 3.6), 5 и 6

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:500, выполненной 2008 ФГУП ЗапСибАГП

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 2024 Е.В. Могильниковой
-ведущим специалистом департамента земельных отношений и градостроительства Администрации г. Тюмени

Ситуационный план масштаб 1:3000



- границы территорий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории



- земельный участок



- смежно расположенные земельные участки

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается
см. п. 2.2

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается
Постановление Администрации города Тюмени от 28.06.2021 № 124-пк «О правилах землепользования и застройки города Тюмени»

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Зона сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-4

1. Зона сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-4 выделена для сохранения многоэтажной многоквартирной жилой застройки и создания условий комфортного проживания граждан.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами

Градостроительные регламенты, установленные для зоны сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами в границах исторического центра города, действуют с учетом ограничений, предусмотренных для зон охраны объектов культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
1. Среднеэтажная жилая застройка <*>	Минимальная ширина земельного участка - 15 м. Минимальная площадь земельного участка - 250 кв. м. Минимальный отступ от границы земельного участка - 0 м. Максимальное количество надземных этажей - 8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100,0.	2.5
2. Среднеэтажная жилая застройка <***>	Минимальная ширина земельного участка - 15 м. Минимальная площадь земельного участка - 250 кв. м. Минимальный отступ от границы земельного участка - 0 м. Максимальное количество надземных этажей - 15. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100,0.	2.5
3. Хранение автотранспорта	Минимальная ширина земельного участка - 15 м. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей - 9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 85,0.	2.7.1
4. Предоставление коммунальных услуг	Минимальная ширина земельного участка - 2 м. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Максимальное количество надземных этажей - 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100,0.	3.1.1
5. Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению.	12.0

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне сложившейся застройки многоэтажными многоквартирными домами

Вспомогательные виды разрешенного	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального	Код вида разрешенного
-----------------------------------	--	-----------------------

использования	строительства	использования
1. Хранение автотранспорта	Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальное количество надземных этажей - 9.	2.7.1
2. Предоставление коммунальных услуг	Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Максимальное количество надземных этажей - 2.	3.1.1

4. Условно разрешенные виды использования –

5. Градостроительные регламенты применяются в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, санитарного законодательства Российской Федерации.

6. Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

<*> Под существующую среднеэтажную жилую застройку, многоэтажную жилую застройку (высотную застройку).

<*> Строительство допускается за счет сноса многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) аварийными и подлежащими сносу.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
см. п. 2.2	см. п. 2.2	см. п. 2.2	см. п. 2.2	см. п. 2.2	см. п. 2.2	-	-

22.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено	Иные требования к размещению объектов капитального строительства

				земельного участка		строительство зданий, строений, сооружений	
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ Имеются _____, _____ Объекты недвижимости _____,
 (согласно чертежу(ам) _____ (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая
 градостроительного плана) _____ площадь, площадь застройки)
 инвентаризационный или кадастровый номер _____ 72:23:0216004:6262,
 _____ 72:23:0216004:7826

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____ Не имеется _____, _____ Не имеется _____,
 (согласно чертежу(ам) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
 градостроительного плана)

Не имеется
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ Не имеется _____ от _____ Не имеется _____
 (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
72:23:0216004:8594/1	31	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): Зона с особыми условиями использования территории установлена для объекта: КЛ 0,4 кВ ф. "Урицкого 16" ввод 1,2 , расположенного: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Урицкого 14,16,18,22 - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы. Ограничение использования объектов недвижимости в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства определяются согласно Постановлению Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. Охранная зона установлена на период существования объекта.; Реестровый номер границы: 72:23-6.10389; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: охранная зона объекта: КЛ 0,4 кВ ф. "Урицкого 16" ввод 1,2, расположенного: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Урицкого 14,16,18,22; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
72:23:0216004:8594/2	121	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: "О порядке установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Объект Воздушная линия 0.4 кВ, ТП - 104 адрес объекта: Тюменская область, город Тюмень, ТП - 104 (инв.номер - 000000000900; литера - к 2945). Охранная зона установлена вдоль воздушной линии электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на

		высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от оси линии электропередачи на расстоянии 2 м. Ограничение использования объектов недвижимости в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства определяются согласно Постановлению Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. (в ред. Постановлений Правительства РФ от 05.06.2013 N 476, от 26.08.2013 N 736, от 17.05.2016 N 444). Зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно. Согласно Приказу ФСТ России от 24.11.2008 №429-э о том, что ПАО "СУЭНКО" является ТСО и субъектом естественных монополий, объекты капитального строительства, в связи с размещением которых установлена охрannая зона попадают под действие п. 11 Постановления Правительства ТО от 10.04.2012 № 131-п, следовательно, получения разрешения на строительство не требуется. Таким образом, пункт 11 части 1 статьи 10 Федерального закона № 218 от 13.07.2015 на объекты ПАО "СУЭНКО" не распространяется.; Реестровый номер границы: 72:23-6.7026; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории, охрannая зона Воздушной линии 0.4 кВ, ТП - 104 адрес объекта: Тюменская область, город Тюмень, ТП - 104; Тип зоны: Охрannая зона инженерных коммуникаций; Номер: б/н
72:23:0216004:8594/3	1	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения " от 20.06.2022 № 28/22 выдан: Комитет по охране и использованию объектов историко-культурного наследия Тюменской области; Содержание ограничения (обременения): Требования к осуществлению деятельности в границах территории выявленного объекта культурного наследия определены в соответствии со статьями 5.1, 35.1 Федерального закона от 25. 06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». 1. В границах территории запрещается: а) строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ; б) распространение наружной рекламы, за исключением распространения на объекте культурного наследия его территории наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). 2. В границах территории разрешается: а) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; б) хозяйственная деятельность, не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.; Реестровый номер границы: 72:23-8.269; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, ул. Семакова, 33
-	2490	В соответствии с постановлением Администрации города Тюмени от 28.06.2021 № 124-пк «О правилах землепользования и застройки города Тюмени» земельный участок находится в зоне регулирования застройки, установленной решением Исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 30.01.1990 № 15 «Об утверждении охранных зон Центральной части города Тюмени» Зона регулирования застройки – территория, находящаяся вокруг охрannой зоны памятника, необходимая для сохранения или восстановления исторически сложившиеся системы планировки, характера архитектурного или природного окружения памятника, значения его как сооружения, формирующего архитектурный облик населенного места и для обеспечения гармонического единства новой застройки с исторически сложившейся. Зона регулирования объединяет зоны археологии, элементы планировочной структуры, представляющие архитектурную ценность места сосредоточения деревянных домов, имеющих художественную ценность, зону охраняемого ландшафта. Границы зоны регулирования, как правило, очерчивают древнюю часть города с исторически сложившейся планировкой и характерной для города застройкой. В проекте зон охраны территория зоны регулирования трактуется как территория исторического центра города. В зоне регулирования застройки устанавливается особый режим реконструкции застройки. В этой зоне запрещается: - нарушение исторически сложившейся планировки; - размещение промышленных предприятий, транспортно-складских сооружений, загрязняющих территорию, воздушный и водный бассейн;

		Допускается: - новое жилищное и общественное строительство, этажность и плотность которого ограничивается; - снос малоценного и ветхого фонда (кроме домов, представляющих художественную ценность); - благоустройство. Плотность жилой застройки по зоне в целом может быть допущена по верхнему пределу, определенному СНиПом для 5-этажной застройки. Строительство, благоустройство и другие работы в пределах зоны регулирования застройки должны вестись по согласованию с органами охраны памятников.
-	весь	В соответствии с постановлением Администрации города Тюмени от 28.06.2021 № 124-пк «О правилах землепользования и застройки города Тюмени» земельный участок находится в зоне ограничения 5-ти этажной застройки, установленной решением Исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 30.01.1990 № 15 «Об утверждении охранных зон Центральной части города Тюмени» Регламентация этажности нового строительства в зоне регулирования застройки и за ее пределами производится на основании расчетов допустимой этажности новой застройки с учетом сохранения градостроительной роли памятников, или иначе говоря, в соответствии с проектами зон ограничения этажности застройки. При расчете основное внимание уделяется памятникам, сохранившим градостроительную роль, так как именно они вместе со своей средой должны стать ядром будущей композиции города и придать ей характерный, лишь для него колорит. Расчет зон ограничения этажности застройки производится, исходя из условия, чтобы стена ансамбля или окружающая памятник застройка (для отдельно стоящих объектов, которые должны сохранить в ней доминирующую роль) скрывала строящиеся за ними здания со всех выбранных точек восприятия памятника. Угол зрения наблюдателя в горизонтальной плоскости принимается равным 27°. Луч зрения проводится через верх стены или через верх кровель зданий, окружающих памятник (в расчет вводится усредненная высота этих зданий). В общем случае рассчитывается допустимая отметка конька кровли фоновых зданий в местах перспективного строительства. Расчет производится для каждой точки по формулам, представленным в Приложении к решению Исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 30.01.1990 № 15 «Об утверждении охранных зон Центральной части города Тюмени».
-	весь	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово (сектор 11, 106) Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 24.05.2023 № 339-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово» http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307130023 В третьей подзоне приаэродромной территории устанавливаются ограничения на размещение объектов, высота которых превышает установленные ограничения. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года: Сектор 106 - от 178,8 м до 203,8 м (коническая поверхность) Сектор 11 – 203,8 (внешняя горизонтальная поверхность)
-	весь	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 24.05.2023 № 339-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово» http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307130023 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее -размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства

		в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный №61581)с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058)
-	весь	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 24.05.2023 № 339-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово» (http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307130023) В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.
-	весь	Подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Роцино) сектор 3.6 Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 18.05.2023 № 314-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Роцино)» (http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307110001) Запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается только после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 В границах третьей подзоны выделены секторы, в каждом из которых установлены ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта: Подзона 3.6 (внешняя горизонтальная поверхность) – 265.18 м
-	весь	Подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Роцино) Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 18.05.2023 № 314-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Роцино)» (http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307110001) 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее -размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествии техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее - Приказ № 734).
-	весь	Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Роцино) Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 18.05.2023 № 314-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Роцино)» (http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202307110001) В границах шестой подзоны, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер границы: 72:23-6.10389 охранная зона объекта: КЛ 0,4 кВ ф. "Урицкого 16" ввод 1,2, расположенного: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Урицкого 14,16,18,22	1	337468.69	1466400.62
	2	337454.42	1466413.29
	3	337455.17	1466414.12
	4	337454.04	1466414.99
	5	337452.42	1466413.18
	6	337467.76	1466399.48
Охранная зона инженерных коммуникаций Реестровый номер границы: 72:23-6.7026 Зона с особыми условиями использования территории, охранная зона Воздушной линии 0.4 кВ, ТП - 104 адрес объекта: Тюменская область, город Тюмень, ТП - 104	1	337436.64	1466382.72
	2	337440.02	1466380.36
	3	337443.08	1466383.02
	4	337454.84	1466370.01
	5	337459.01	1466367.09
	6	337461.13	1466369.01
	7	337443.41	1466388.61
Территория объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», расположенного по адресу: Тюменская область, город Тюмень, ул. Семакова, 33	1	337474.44	1466369.54
	2	337465.99	1466377.93
	3	337465.57	1466378.12
Зона регулирования застройки	1	337470.49	1466359.09
	2	337477.44	1466366.57
	3	337474.83	1466369.18
	4	337465.53	1466378.14
	5	337458.7	1466381.19
	6	337455.14	1466384.03
	7	337455.43	1466384.47
	8	337470.39	1466402.68
	9	337459.56	1466410.73
	10	337451.25	1466417.17
	11	337446.85	1466411.45
	12	337439.07	1466416.45
	13	337435.7	1466418.97
	14	337429.04	1466412.49
	15	337418.11	1466421.9
	16	337414.5	1466423.74
	17	337413.44	1466424.3
	18	337408.72	1466428.7
	19	337406.53	1466431.14
	20	337398.96	1466438.43
	21	337398.53	1466438.95
	22	337383.12	1466424.94
	23	337383.7	1466424.3
	24	337395.54	1466411.41
	25	337398.92	1466409.09
	26	337428.81	1466388.19
	27	337429.3	1466388.87
	28	337432.47	1466385.63
	29	337448.09	1466374.74
	30	337448.25	1466374.62
Территория ограничения 5-ти этажной застройки	-	весь	весь
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово (сектор 11, 106)	-	весь	весь
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово	-	весь	весь
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово	-	весь	весь
Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Ропцино) сектор 3.6	-	весь	весь

Подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино)	-	весь	весь
Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Тюмень (Рощино)	-	весь	весь

7. Информация о границах публичных сервитутов информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок квартал 06:01:06:02

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию
Не требуются

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Решение Тюменской городской Думы от 27.06.2019 N 136 "О Правилах благоустройства территории города Тюмени"

Постановление Администрации города Тюмени от 21.11.2023 № 170-пк «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Тюмени»

11. Информация о красных линиях: _____

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	337454,55	1466492,03
2	337426,18	1466464,02
3	337383,12	1466424,94
4	337395,54	1466411,41
5	337484,64	1466349,20
6	337544,31	1466405,17
7	337507,48	1466440,82
8	337508,47	1466441,85
9	337483,20	1466466,31
10	337482,18	1466465,29

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства АГО – 1 _____:

N	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
1	Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства.	Учет градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды и инженерно-технических особенностей существующей окружающей застройки. Соблюдение общего стиливого единства исторической среды, сохранение исторически сложившегося визуально-ландшафтного восприятия памятников истории и культуры. Учет существующей и (или) перспективной застройки при определении

		местоположения объекта капитального строительства, за исключением случаев, если проектом межевания территории установлена линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Использование принципа постепенного понижения этажности в случае, если высотные параметры планируемой застройки превышают высотные параметры сохраняемой застройки согласно утвержденной градостроительной документации на смежных земельных участках, за исключением случаев, если обеспечивается расстояние не менее 50 метров от существующей до планируемой застройки. Местоположение объекта капитального строительства определяется с учетом обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей и планируемой жилой застройки, непросматриваемости жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно. Объемно-пространственные, композиционные решения не должны противоречить функциональному назначению объекта капитального строительства.
2	Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства.	Для создания архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства могут применяться различные архитектурные стили при условии обеспечения стилового единства окружающей застройки, достигаемого путём сочетания форм, материалов, цветового решения и характера размещения всех деталей и элементов здания. Габариты, характер устройства и внешний вид элементов фасада должны обеспечивать композиционное единство форм, цветовых решений, фактурную совместимость отделочных материалов. Внешний вид и композиционное расположение архитектурных и декоративных элементов фасада должны обеспечивать построенное на принципах завершенности, целостности и согласованности архитектурное решение, исключающее формирование фасада объекта капитального строительства с большим числом монотонно повторяющихся архитектурных деталей, либо с отсутствием декоративно-пластических или цветовых элементов, представляющего однородную равномерную поверхность большого размера. Рекомендуется отдавать предпочтение более сложной в ритмическом отношении композиционной структуре фасадов. Устройство выступающих тамбуров входных групп на фасадах, ориентированных на элементы городской инфраструктуры (в том числе улицу, проспект, площадь, бульвар), не допускается**. Характер членения витражного остекления, ограждения балконов и лоджий должен обеспечивать композиционное единство. Не допускается облицовка фасадов объектов капитального строительства, приводящая к утрате архитектурно-декоративных элементов, обеспечивающих завершенное, целостное, согласованное архитектурное решение объекта капитального строительства. Композиционные приемы и фасадные решения объемно-планировочных характеристик первых этажей объекта капитального строительства не должны противоречить архитектурному облику всего объекта капитального строительства и должны обеспечивать сохранение стилистических решений исторической среды в границах квартала. Минимальная высота нежилых помещений первого этажа (от уровня пола до уровня потолка) объекта капитального строительства, фасады которого ориентированы на элементы городской инфраструктуры (в том числе улицу, проспект, площадь, бульвар), за исключением улиц и дорог местного значения - 3,5 м.** Минимальная высота нежилых помещений первого этажа (от уровня пола до уровня потолка) объекта капитального строительства, фасады которого ориентированы на улицы и дороги местного значения - 3,0 м.** Минимальный процент остекления фасада нежилых помещений первого

		этажа, ориентированного на элементы городской инфраструктуры (в том числе улицу, проспект, площадь, бульвар), за исключением улиц и дорог местного значения - 50%. Минимальный процент остекления фасада нежилых помещений первого этажа, ориентированного на улицы и дороги местного значения - 30%.
3	Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.	При разработке цветовых решений фасадов необходимо: учитывать тип и цвет окружающей застройки; отдавать предпочтение натуральным оттенкам и цветам; придерживаться принципов грамотной компоновки цветов, исходя из цветового решения квартала, микрорайона, района.
4	Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства.	Необходимо предусматривать применение различных вариантов отделки фасадов. Технологические возможности должны позволять использование не менее двух типов отделочных материалов, отличающихся друг от друга фактурой, форматом. Фасады, ориентированные на элементы городской инфраструктуры (в том числе улицу, проспект, площадь, бульвар), выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики. При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа. Не допускается: использование в качестве отделочных материалов фасадов металлического и пластикового сайдинга, пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов, бетонных, пеногазобетонных блоков, шлакоблоков без оппукатуривания наружной версты, пленки (в том числе самоклеящейся), баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления; окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем; использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, окружающих объектов и элементов благоустройства. На территориях организаций всех форм собственности, имеющих ограниченный режим допуска, возможно использование любых отделочных материалов, за исключением фасадов, ориентированных на элементы городской инфраструктуры (в том числе улицу, проспект, площадь, бульвар). Облицовка цоколя здания должна быть выполнена из устойчивых к атмосферным явлениям, негигроскопичных, вандалостойких и визуально привлекательных материалов (например, природный камень, искусственный камень, облицовочный кирпич, панели из бетонных композитов). При облицовке фасадов исключить использование технологии оппукатуривания с последующей окраской фасадными красками. При использовании технологии оппукатуривания должна применяться декоративная штукатурка, окрашенная в массу. В отделке фасадов первых этажей не допускается применение керамогранита с видимым креплением. При устройстве декоративных элементов здания предусматривать их выполнение из долговечных и прочных материалов (например, стеклофибробетон, гипс).
5	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства.	Техническое и инженерное оборудование (антенны, наружные блоки вентиляции, вентиляционные трубы, элементы систем газоснабжения) допускается располагать на кровле, камеры наружного наблюдения - с учетом системы композиционных осей фасадов. Не допускается: размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства; наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и других

		коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасадов; размещение на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см.
		При строительстве объектов капитального строительства: объемно-пластическое решение фасадов должно предусматривать скрытое размещение кабелей, водосточных труб, за исключением случаев, если водосточные трубы являются необходимыми элементами фасадов, элементов систем газо-, тепло-, водоснабжения; при размещении наружных блоков систем кондиционирования на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.
		При реконструкции объектов капитального строительства: размещение технологического и инженерного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасадов либо ее восстановление; при открытой прокладке кабелей, элементов систем газо-, тепло-, водоснабжения необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада, длина которых и их количество на фасаде должны быть минимально возможными, трассировка осуществляется горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены.
		При реконструкции объектов капитального строительства: при размещении наружных блоков систем кондиционирования на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.
6	Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.	При разработке архитектурных решений должно быть предусмотрено выполнение работ по архитектурно-художественному освещению фасадов, визуально воспринимаемых со стороны магистральных улиц и дорог общегородского и районного значений, набережной.
		Главными принципами архитектурной подсветки фасадов зданий являются определение основных архитектурно-художественных особенностей и эстетическая выразительность фасадов.
		Приборы архитектурной подсветки должны быть компактных размеров и гармонично смотреться на фасаде здания.
		Световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации должно осуществляться в комплексе с оформлением всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части.
		Архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик здания, строения, сооружения; нарушать нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, ослеплять участников дорожного движения.

<*> Применяется с учетом особенностей, установленных пунктом 3.1.5 настоящих Правил.

<***> Не распространяется в случае реконструкции объекта капитального строительства.