



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КОГАЛЫМА Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

от 10.06.2025

№ 1309

Об утверждении проекта  
планировки и проекта межевания  
территории ТСН СНТ Рябинушка

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Когалыма, учитывая протокол общего собрания собственников ТСН СНТ Рябинушка от 25.03.2025:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории ТСН СНТ Рябинушка в городе Когалыме согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации города Когалыма (Краева О.В.) обеспечить опубликование утвержденной документации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления в сетевом издании «Когалымский вестник» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)).

3. Опубликовать настоящее постановление и приложение к нему в сетевом издании «Когалымский вестник»: KOGVESTI.RU, ЭЛ №ФС 77 – 85332 от 15.05.2023 и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)).

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы города Когалыма Качанова А.М.

Глава города Когалыма



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Т.А. Агадуллин

Сертификат

00838C2D41CA84E3FACFD74B155182B93E

Владелец Агадуллин Тимур Акрамович

Действителен с 25.12.2024 по 20.03.2026

Приложение  
к постановлению Администрации  
города Когалыма  
от 10.06.2025 № 1309

Проект планировки и проект межевания территории  
ТСН СНТ Рябинушка

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«УК «Устойчивые территории»**

**Проект планировки и проект межевания территории  
ТСН СНТ Рябинушка**

**ТОМ 1**  
**Проект планировки территории**  
Основная (утверждаемая) часть

Генеральный директор

Архитектор проекта



Н.А. Ханиева

А.А. Султанова

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории Основная (утверждаемая часть)	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории, Чертеж красных линий, Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
	Пояснительная записка проекта планировки территории Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
Лист 3	Схема организации движения транспорта Сводный план инженерных сетей	1:1000
Проект межевания территории		
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта межевания территории	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	7
Параметры планируемого строительства .....	8
Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории.....	8
Характеристика современного использования территории.....	8
2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.....	8
3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения .....	9
4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения .....	9
5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения .....	9
6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан .....	10
7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан .....	10
8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан .....	11
9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	11
10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения .....	11
11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.....	12

Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....	12
Приложение 1. Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории .....	13
Приложение 2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий .....	13

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта планировки и проекта межевания осуществляется на территорию ТСН СНТ Рябинушка, расположенную в восточной части города Когалым.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачи проекта:

- установление территории общего пользования в границах ТСН;
- определение местоположения границ проектных земельных участков;
- установление красных линий.

При разработке проекта планировки учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Решением Думы города Когалыма от 16.09.2015 № 572-ГД;
- Постановление Правительства Ханты-мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры»;
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, города Когалыма.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки;
- Кадастровый план территории (86:17:0011401, 86:17:0000000);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма;

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат Ханты-Мансийского автономного округа (далее – МСК-86, зона 3).

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

### Параметры планируемого строительства

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории

### Характеристика современного использования территории

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале – 86:17:0011401.

С северной стороны от территории проекта планировки расположены неразграниченные земли, с северо-западной стороны территория ограничена земельными участками с кадастровыми номерами 86:17:0000000:3349, 86:17:0011401:643 (Земельные участки, занятые городскими лесами), с восточной стороны находятся грунтовые проезды, с южной стороны территория граничит с неразграниченными землями.

Современное состояние территории проектирования — территория свободна от застройки.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки города Когалыма проектируемая территория на момент подготовки документации по планировке территории расположена в территориальной зоне:

С-2. Зона коллективных садов (основные виды разрешенного использования земельных участков: Ведение садоводства, Земельные участки общего назначения, Коммунальное обслуживание).

## 2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории отсутствует сложившееся застройка, планируется строительство объектов жилого назначения, а именно индивидуальные жилые дома на сформированных участках.

Расстояние от дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада, и промежуточных положений - не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений).

Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения не менее 5 метров.

Расстояние до границы соседнего участка по санитарно-бытовым и пожарным требованиям должны быть не менее: от садового одно-, двухэтажного дома - 3 м;

от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

от других построек - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м;

от открытой стоянки - 1 м.

Ограждения участков (должны быть единообразными, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы) не выше 1,8 метра.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

### 3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

### 4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется строительство объектов общественно-делового назначения.

### 5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

На проектируемой территории документацией по планировке территории предлагается размещение площадки накопления твердых бытовых отходов согласно своду правил СП 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 октября 2019 г. N 618/пр), (ред. от 16.01.2023).

На проектируемой территории документацией по планировке территории предлагается размещение:

1. Спортивная площадка – 1 шт, 593 кв.м

2. Детская площадка – 1 шт, 108 кв.м

3. Помещения правления и охраны территории садоводства – 1 шт, 104 кв.м

4. ТП – 2 шт, по 18 кв.м каждая.

6. Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения – 1 шт, 85 кв.м

7. Противопожарный резервуар – 1 шт, на 30 л.

Площадка для контейнеров ТКО – 2 шт.

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Источник водоснабжения планируемой территории – привозной, индивидуальные скважины и колодцы.

Сточные и ливневые воды от проектируемой территории будут поступать на прилегающий рельеф. Хозяйственно-бытовые стоки собираются в индивидуальные септики.

Источник электроснабжения – городские электрические сети. Проектом предлагается размещение трансформаторной подстанции. Существующие сети линии электропередач 10 кВт, идут за границами проектирования вдоль восточной границы. На дальнейших стадиях проектирования, после передачи электросетей в ТЭК, планируется реконструкция этих сетей.

7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме.

Параметры проектируемых улиц приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений":

Проезды:

расчетная скорость движения: до 30 км/ч;

ширина полосы движения: 2,5м;

число полос движения: 1-2;

радиус закругления проезжей части: - 6 м;

Предполагаемые стоянки машин планируются в границах проектируемых земельных участков. Проектом планировки проектируемые проезды приняты как тротуар-проезд.

8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
1	Территория		
1.1	Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.:	га	19,67
1.2	Зона коллективных садов	га	15,64
1.3	Территория общего пользования	га	4,03
2	Транспортная инфраструктура		
2.1	Протяженность улиц в жилой застройке	м	10 153

Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Первоочередным этапом развития территории является образование индивидуальных земельных участков для ведения садоводства. Этапы проектирования и строительства объектов жилого и иного назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на проектируемой территории, порчу имущества, членов СНТ СНТ Рябинушка и общего имущества СНТ. Реконструкцию объектов, расположенных в границах СНТ, относящиеся к имуществу общего пользования (электричество, транспортная сеть) должны проводить по мере необходимости. Очередность строительства и реконструкции устанавливается правлением СНТ, исходя из бюджета товарищества. Финансирование работ производится из средств товарищества, за счет накоплений фонда членских взносов. Реконструкция объектов, расположенных в границах индивидуальных садовых участков, производится по мере необходимости за личные средства пользователя данного участка, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СНТ, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества СНТ.

Приложение 1. Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории

Система координат МСК-86, зона 3

№ точки	X	Y
1	1091276.82	3624991.05
2	1091230.40	3624790.99
3	1091198.64	3624650.45
4	1091227.87	3624643.70
5	1091222.50	3624620.44
6	1091221.12	3624614.47
7	1091250.35	3624607.72
8	1091248.19	3624576.03
9	1091277.42	3624569.29

10	1091270.67	3624540.05
11	1091472.31	3624496.38
12	1091485.81	3624554.84
13	1091557.79	3624539.19
14	1091564.04	3624567.97
15	1091587.29	3624563.09
16	1091599.28	3624616.14
17	1091604.92	3624615.88
18	1091610.31	3624640.45
19	1091605.08	3624640.67

20	1091614.28	3624680.02
21	1091632.06	3624676.25
22	1091717.85	3624658.05
23	1091724.60	3624687.28
24	1091753.83	3624680.53
25	1091767.33	3624738.99
26	1091800.90	3624884.41
27	1091665.79	3624912.74
1	1091276.82	3624991.05

Приложение 2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Система координат МСК-86, зона 3

№ точки	X	Y
1	1091685.34	3624664.95
2	1091717.85	3624658.05
3	1091724.60	3624687.28
4	1091745.79	3624682.39
5	1091749.17	3624697.09
6	1091753.28	3624696.21
7	1091797.00	3624885.23
8	1091736.66	3624897.88
1	1091685.34	3624664.95
9	1091728.81	3624899.53
10	1091678.43	3624671.08
11	1091622.46	3624682.89
12	1091672.72	3624911.29
9	1091728.81	3624899.53
11	1091583.72	3624568.21
12	1091608.71	3624676.24
13	1091555.23	3624686.90
14	1091525.12	3624551.11
15	1091553.46	3624545.15
16	1091559.83	3624573.55
12	1091583.72	3624568.21

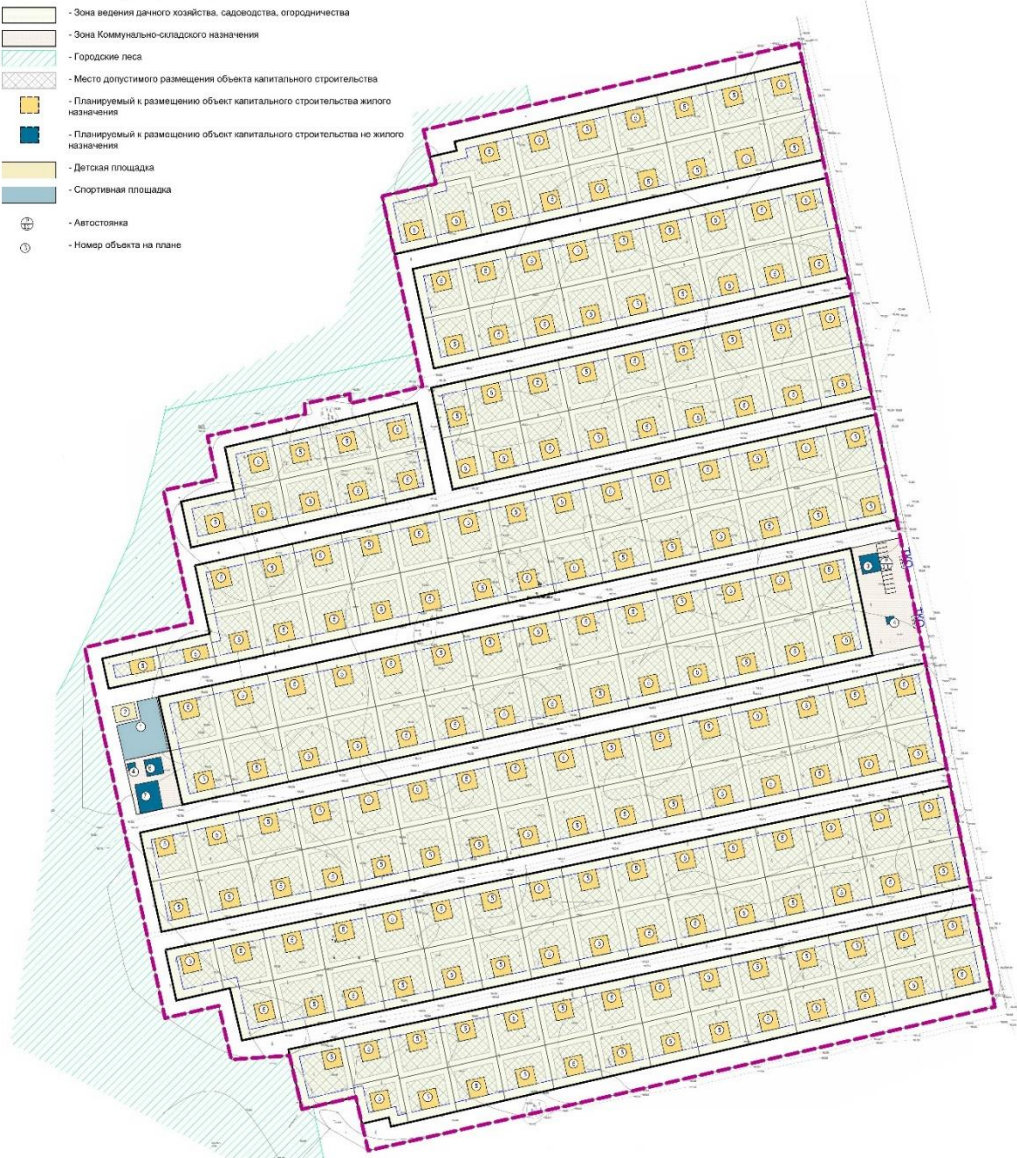
13	1091664.74	3624912.95
14	1091614.46	3624684.50
15	1091557.36	3624696.52
16	1091607.87	3624924.40
17	1091636.35	3624918.67
13	1091664.74	3624912.95
18	1091517.26	3624552.67
19	1091600.00	3624925.99
20	1091540.92	3624937.88
21	1091448.33	3624506.20
22	1091468.82	3624501.76
23	1091482.33	3624560.28
18	1091517.26	3624552.67
24	1091440.44	3624507.90
25	1091533.05	3624939.46
26	1091472.80	3624951.59
27	1091379.68	3624521.03
24	1091440.44	3624507.91
28	1091371.89	3624522.86
29	1091464.88	3624953.19

30	1091405.79	3624965.09
31	1091316.11	3624535.02
28	1091371.89	3624522.86
32	1091308.22	3624536.62
33	1091397.83	3624966.69
34	1091341.58	3624978.01
35	1091257.01	3624578.62
36	1091282.85	3624572.74
37	1091276.14	3624543.65
32	1091308.22	3624536.62
38	1091254.72	3624606.90
39	1091333.61	3624979.62
40	1091280.76	3624990.26
41	1091206.00	3624664.29
42	1091210.14	3624663.26
43	1091206.50	3624648.63
44	1091227.87	3624643.70
45	1091221.12	3624614.47
46	1091250.35	3624607.72
38	1091254.72	3624606.90



**Проект планировки и проект межевания территории, ТСН СНТ «Рябинушка»**  
 Чертеж планировки территории, Чертеж красных линий, Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах) М1:1000

- Условные обозначения
- граница проектируемой территории
  - Устанавливаемые красные линии
  - Линия отступа от красных линий
  - Зона ведения данного хозяйства, садоводства, огородничества
  - Зона Коммунально-садоводского назначения
  - Городские леса
  - Место допустимого размещения объекта капитального строительства
  - Планируемый к размещению объект капитального строительства жилого назначения
  - Планируемый к размещению объект капитального строительства не жилого назначения
  - Детская площадка
  - Спортивная площадка
  - Автостоянка
  - Номер объекта на плане



Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя
<b>Территория</b>			
1.1	Территория заката в границах проектирования, в т.ч.	га	19,67
1.2	Зона коллективных садов	га	15,64
1.3	Территория общего пользования	га	4,03
<b>Транспортная инфраструктура</b>			
2.1	Полнота улиц и малых застройке	м	10 153

Экспликация проектируемых зданий и сооружений

№ п.п. на плане	Наименование	Количество
1	Спортивные площадки	1
2	Детская площадка	1
3	Помещение для хранения теплиц/садов инвентаря	1
4	ТТХ	2
5	Проектируемые садовые дома	209
6	Здания и сооружения для хранения средств сельскохозяйственного назначения	1
7	Проектируемый резервуар	1
ТХО	Площадка для контейнеров ТХО	2

Проект планировки и проект межевания территории, ТСН СНТ «Рябинушка»	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
Лист	1
Листов	1
Проект разработан ООО «Архитектурная мастерская «Сад»» 125140, г. Москва, ул. Мухоморова, д. 11, стр. 1 Тел: +7 (495) 740-00-00	

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«УК «Устойчивые территории»**

**Проект планировки и проект межевания территории  
ТСН СНТ Рябинушка**

**ТОМ 3**  
**Проект межевания территории**  
Основная (утверждаемая) часть

Генеральный директор



Н.А. Ханиева

Архитектор проекта

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A.A. Sultanova'.

А.А. Султанова

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
	Основная (утверждаемая часть)	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории, Чертеж красных линий, Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
	Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
Лист 3	Схема организации движения транспорта Сводный план инженерных сетей	1:1000
	Проект межевания территории	
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта межевания территории	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

## Содержание

1. Общая часть .....	18
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, возможные способы их образования. ....	19
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков .	20
4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) .....	20
5. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания .....	21
Схема границ территории подготовки документации по планировке территории .....	21
Приложения .....	21

## 1. Общая часть

Подготовка проекта планировки и проекта межевания осуществляется на территорию ТСН СНТ Рябинушка, расположенную в восточной части города Когалым.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта планировки учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Решением Думы города Когалыма от 16.09.2015 № 572-ГД;
- Постановление Правительства Ханты-мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры»;
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, города Когалыма.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки;
- Кадастровый план территории (86:17:0011401, 86:17:0000000);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма;

Документация по межеванию территории выполнена в местной системе координат Ханты-Мансийского автономного округа (далее – МСК-86, зона 3).

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Основной задачей настоящего проекта межевания территории является установление границ образуемых земельных участков, а также земельных участков, которые будут относиться к территориям общего пользования.

В границах проектируемой территории предлагается размещение объектов общего назначения, необходимых для эксплуатации территории садоводческого товарищества в соответствии с требованиями СП53.13330.2019. Сведения об исходном земельном участке общего пользования отсутствуют.

Проектом предусмотрены определенные способы образования земельных участков. Однако при проведении кадастровых работ они могут быть изменены по решению кадастрового инженера, осуществляющего работы по образованию земельного участка.

Площадь в границах проектирования составляет 196790 кв.м = 100%  
Площадь участков для введения садоводства составляет 156430 кв.м = 79%  
Площадь участков общего пользования (включая спортивные и детские площадки, территорию коммунального обслуживания) составляет 40360 кв.м = 21%.

Сведения о существующих земельных участках представлены в Таблице 1. Существующие земельные участки в границах проектирования относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Перечень и сведения о площади образуемых, уточняемых, исправляемых земельных участков и земельных участков сведения из ЕГРН о которых достаточны для определения их местоположения представлены в Таблице 2.

Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков представлен в формате tab в папке «Проект межевания».

Образование земельных участков, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН предполагается производить путем формирования земельного участка, в соответствии с п.3 ст.11.3 Земельного кодекса РФ.

Границы зон действия установленных публичных сервитутов, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, отсутствуют.

Границы зон действия установленных публичных сервитутов в отношении земельных участков, учтенных в ЕГРН, на проектируемой территории представлены в Таблице 3.

Границы зон действия установленных публичных сервитутов в отношении земельных участков, учтенных в ЕГРН, на проектируемой территории отсутствуют.

Проектом не предусматривается изъятие земельных участков, находящиеся в частной собственности и правообладателями которых являются физические или юридические лица, с целью изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

### 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

В проекте межевания территории разрешенное использование образуемых земельных участков устанавливается согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и Правил землепользования и застройки города Когалыма.

Для образуемых земельных участков членов садоводческого товарищества был выбран вид разрешенного использования «Ведение садоводства», описание вида разрешенного использования земельного участка: Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд, код вида разрешенного использования земельного участка – 13.2.

Для образуемых земельных участков общего пользования садоводческого товарищества был выбран вид разрешенного использования: «Земельные участки общего назначения», описание вида разрешенного использования земельного участка: Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования, код вида разрешенного использования земельного участка – 13.0.

Согласно утвержденными Правилами землепользования и застройки города Когалыма в территориальной зоне С-2. Коллективных садов, для образуемых земельных участков вида разрешенного использования – Ведение садоводства площадь принимается не менее 400 кв. м и не более 1500 кв. м.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

### 4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах проектируемой территории отсутствует территория лесного фонда и лесные участки.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Площадь территории проектирования составляет 19,67 га.

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале – 86:17:0011401.

С северной стороны от территории проекта планировки расположены неразграниченные земли, с северо-западной стороны территория ограничена земельными участками с кадастровыми номерами 86:17:0000000:3349, 86:17:0011401:643 (Земельные участки, занятые городскими лесами), с восточной стороны находятся грунтовые проезды, с южной стороны территория граничит с неразграниченными землями.

Приложения

Таблица 1

Сведения о земельных участках, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости

В границах проектирования расположен 1 земельный участок.

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования
86:17:0011401:1063	196 790	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Когалым ТСН СНТ Рябинушка	Ведение садоводства

Таблица 2

## Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

Условный номер земельного участка по проекту	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования**
:ЗУ1	718	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №1	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ2	716	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №2	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ3	716	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №3	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ4	720	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №4	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ5	714	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №5	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ6	713	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №6	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ7	1025	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №7	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ8	769	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №8	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ9	753	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №9	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ10	747	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №10	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ11	743	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №11	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ12	730	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №12	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ13	722	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №13	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063
:ЗУ14	715	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ТСН СНТ Рябинушка, участок №14	Ведение садоводства (код 13.2)	Образование земельного участка путем раздела ЗУ с КН 86:17:0011401:1063























Таблица 3

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных  
линий

Система координат МСК-86, зона 3

№ точки	X	Y
1	1091276.82	3624991.05
2	1091230.40	3624790.99
3	1091198.64	3624650.45
4	1091227.87	3624643.70
5	1091222.50	3624620.44
6	1091221.12	3624614.47
7	1091250.35	3624607.72
8	1091248.19	3624576.03
9	1091277.42	3624569.29
10	1091270.67	3624540.05
11	1091472.31	3624496.38
12	1091485.81	3624554.84
13	1091557.79	3624539.19
14	1091564.04	3624567.97
15	1091587.29	3624563.09
16	1091599.28	3624616.14
17	1091604.92	3624615.88
18	1091610.31	3624640.45
19	1091605.08	3624640.67
20	1091614.28	3624680.02
21	1091632.06	3624676.25
22	1091717.85	3624658.05
23	1091724.60	3624687.28
24	1091753.83	3624680.53
25	1091767.33	3624738.99
26	1091800.90	3624884.41
27	1091665.79	3624912.74
1	1091276.82	3624991.05



Проект планировки и проект межевания территории, ТСН СНТ «Рябинушка»  
 Чертеж межевания территории  
 М1:1000

Условные обозначения

- - граница проектирования территории
- — — — — устанавливаемые красные линии
- - - - - линия отступа от красных линий
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы образуемых земельных участков
- :ЗУ1 - номер земельного участка на плане
- 10 - номер характерной точки границы проектирования



Примечание:  
 - Категория земель - Земли населенных пунктов;  
 - Ведомость образуемых земельных участков, ведомости координат поворотных точек формируемых земельных участков представлены в формате tab в папке «Проект межевания».

Изм.	№	Лист	Число	Дата	Проект планировки и проект межевания территории, ТСН СНТ «Рябинушка» ОСНОВНАЯ (ОТВЕРЖДЕМЫЙ) ЧАСТЬ Чертеж межевания территории М1:1000	Страна	Лист	Листов
1						1	1	1