



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

от 11.07.2025

№ 1543

Об утверждении проекта  
планировки и проекта межевания  
территории в границах улиц Бакинская  
и Прибалтийская в городе Когалыме

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, решением Думы города Когалыма от 17.06.2020 №425-ГД «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам в сфере градостроительной деятельности в городе Когалыме», учитывая протокол публичных слушаний от 01.07.2025 №3, заключение по результатам публичных слушаний от 01.07.2025:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Бакинская и Прибалтийская 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 11.07.2025 № 1543

Проект планировки и проект межевания территории в границах улиц  
Бакинская и Прибалтийская в городе Когалыме

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

**Проект планировки и проект межевания территории  
в границах улиц Бакинская и Прибалтийская**

**ТОМ 1**

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

Генеральный директор



Н.А. Ханиева

Архитектор проекта

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, 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	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	9
3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения	9
4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения	9
5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения	10
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 территории в границах улиц Бакинская и Прибалтийская, расположена в западной части города Когалым.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях реконструкция магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары», расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Прибалтийская, 26 «В» и определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачи проекта:

- Реконструкция магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары», расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Прибалтийская, 26 «В»;
- Определение местоположения границ проектного земельного участка;
- 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 (86:17:0011701);
- 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 – 86:17:0011701.

С северо-западной стороны от территории проекта планировки расположен гаражный кооперативы «Строитель», западной стороны территория граничит с учебным автодромом, с южной стороны территория ограничена ул. Прибалтийской, с восточной стороны находится Когалымский политехнический колледж.

### Современное состояние территории проектирования.

На территории проектирования находятся следующие объекты капитального строительства: Станция скорой помощи, Магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары», Инспекция Федеральной налоговой службы России по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Пожарно-спасательная часть №74, Трансформаторная подстанция, Гараж специализированной техники для ликвидации чрезвычайных ситуаций на территории города Когалыма, прочие объекты нежилого назначения (хозяйственный корпуса).

Транспортная инфраструктура представлена в виде проездов для обслуживания объектов капитального строительства, выполненных в капитальном исполнении (асфальт). Для пешеходного движения предусмотрены тротуары. Вдоль ул. Прибалтийской находится остановка общественного транспорта ост. Налоговая инспекция.

Инженерная инфраструктура представлена в виде сетей: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

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

П-1. Коммунально-складских организаций (основные виды разрешенного использования земельных участков: Коммунальное обслуживание, Ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Недропользование, Склады, Обеспечение внутреннего правопорядка, Земельные участки (территории) общего пользования, Складские площадки, Хранение автотранспорта, Размещение гаражей для собственных нужд, Спорт);

Ц-5. Учреждений здравоохранения и социальной защиты (основные виды разрешенного использования земельных участков: Коммунальное обслуживание, Социальное обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Магазины, Санаторная деятельность);

Ц-2. Делового, общественного и коммерческого назначения (основные виды разрешенного использования земельных участков: Коммунальное обслуживание, Бытовое обслуживание, Общественное управление, Предпринимательство, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Жилая застройка, Земельные участки (территории) общего пользования, Общественное использование объектов капитального строительства, Здравоохранение, Парки культуры и отдыха, Спорт).

Также проектируемая территория расположена в:

- Архитектурно-градостроительную зону-1 - территория жилой застройки, прилегающей к жилой застройке, общественно-деловых и коммерчески зоны – АГО-1;
- Архитектурно-градостроительная зона-2 - промышленная территория, не прилегающая к жилой застройке АГО-2.

В границах рассматриваемой территории установлены красные линии в соответствии с ранее разработанной документацией в (Постановление №3018 Об утверждении проекта планировки и межевания территории 16 микрорайона в городе Когалыме от 27.12.2018г)

## 2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

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

## 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 планируется реконструкция объекта общественно-делового назначения, а именно магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары», расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Прибалтийская, 26 «В».

В настоящее время на территории земельного участка ЗУ с КН 86:17:0011701:613 располагается объект капитального строительства нежилого назначения, магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары».

Реконструкция данного объекта планируется в соответствии с эскизным проектом, разработанным ООО СеверСтройПроект.

Таблица №1

### Параметры застройки

Показатель	Реконструируемое здание	Проектируемый пристрой	Итого
Площадь застройки, кв.м	286,9	144,0	430,9
Полезная площадь, кв.м	255,4	122,4	377,8
Строительный объем, куб.м	1435	720	2155
Этажность	1	1	1

Коэффициент застройки территории (норм/проект) – 0,8/0,22

Коэффициент плотности застройки (норм/проект) – 2,4/0,22

Площадь озеленения земельных участков территории (норм/проект) – 15%/20%

#### 5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

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

#### 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 – существующие сети водоснабжения;

Источник водоотведения планируемой территории – существующие сети водоотведения;

Источник электроснабжения планируемой территории – существующие сети электроснабжения;

Источник электроснабжения планируемой территории – существующие сети теплоснабжения;

Реконструируемый объект остается подключен к существующим сетям, реконструкция инженерных сетей проектом планировки не предусмотрена.

#### 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: 4,2 - 6 м;

число полос движения: 1-2;

радиус закругления проезжей части: - 6 м;

Предполагаемые стоянки машин планируются в границах проектируемых земельных участков.

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	3,76
1.2	Зона Ц-5. Учреждений здравоохранения и социальной защиты	га	0,63
1.3	Ц-2. Делового, общественного и коммерческого назначения	га	1,4
1.4	П-1. Коммунально-складских организаций	га	1,73
2	Транспортная инфраструктура		
2.1	Протяженность проездов в границах проектирования	м	4 253

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 земельного участка с видом разрешенного использования – Магазины. Этапы проектирования и строительства объектов общественно-делового 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 на смежной территории. Очередность строительства и реконструкции устанавливается владельцем земельного участка ЗУ с КН 86:17:0011701:613, исходя из бюджета правообладателя. Финансирование работ производится из средств правообладателя.

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	1097345.94	3625131.96
2	1097389.41	3625176.33
3	1097412.43	3625201.28
4	1097459.30	3625159.24
5	1097522.59	3625103.59
6	1097570.16	3625152.86
7	1097565.58	3625157.03
8	1097590.98	3625184.63
9	1097557.44	3625214.49
10	1097491.58	3625274.76
11	1097433.43	3625329.49
12	1097411.75	3625348.78
13	1097404.66	3625351.49
14	1097266.88	3625205.88
15	1097286.44	3625188.51
1	1097345.94	3625131.96

Приложение 2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Система координат МСК-86, зона 3

№ точки	X	Y
1	1097273.52	3625200.83
2	1097289.58	3625217.58
3	1097293.66	3625221.86
4	1097305.66	3625234.24
5	1097306.96	3625235.54
6	1097317.97	3625247.90
7	1097413.99	3625347.57
8	1097433.40	3625329.51
9	1097473.14	3625292.22
10	1097562.66	3625207.86
11	1097582.22	3625189.20



Проект планировки и проекта межевания территории в границах улиц Бакинская и Прибалтийская  
 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

Существующее положение

- граница проектирования территории
- действующие красные линии (в соответствии с постановлением №3018 Об утверждении проекта планировки и межевания территории 16 микрорайона в городе Когалыме от 27.12.2018г)
- земельный участок, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- существующие здания нежилого назначения
- существующие здания общественного назначения

Проектное предложение

- отменяемые красные линии
- устанавливаемые красные линии
- линия отступа от красных линий
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства (торговли и общественного питания)
- места допустимого размещения объекта капитального строительства
- планируемый к размещению объект капитального строительства

Параметры застройки

Показатель	Реконструируемое здание	Проектируемый пристрой	Итого
Площадь застройки, кв. м	286,9	144,0	430,9
Полезная площадь, кв. м	255,4	122,4	377,8
Строительный объем, куб. м	1435	720	2155
Этажность	1	1	1

Коэффициент застройки территории (норм/проект) - 0,8/0,22  
 Коэффициент плотности застройки (норм/проект) - 2,4/0,22  
 Площадь озеленения земельных участков территории (норм/проект) - 15%/20%

Имя	Инициалы	Лист	Надоч.	Подпись	Дата
Архитектор	Султанова А.А.				
Разработчик	Султанова А.А.				

Проект планировки и проекта межевания территории в границах улиц Бакинская и Прибалтийская

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

ООО «Инженерная компания «ЮСТ»

Формат: А2

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

**Проект планировки и проект межевания территории  
в границах улиц Бакинская и Прибалтийская**

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

Генеральный директор



Н.А. Ханиева

Архитектор проекта

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	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	19
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	20
Схема границ территории подготовки документации по планировке территории	
Приложения	21

## 1. Общая часть

Территория проекта планировки и проекта межевания в границах улиц Бакинская и Прибалтийская, расположена в западной части города Когалым.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях реконструкция магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары», расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Прибалтийская, 26 «В» и 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 (86:17:0011701);
- 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 о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, возможные способы их образования.

Основной задачей настоящего проекта межевания территории является установление границ образуемого земельного участка (увеличение границ земельного участка с КН 86:17:0011701:613).

В границах проектируемой территории предлагается размещение общественно-делового назначения – магазина непродовольственных товаров.

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.

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

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

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

Образуемых земельных участков, в том числе образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования отсутствуют

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 образуемого земельного участка устанавливается согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росрестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного

использования земельных участков" и Правил землепользования и застройки города Когалыма.

Для образуемого земельного участка :ЗУ 1 выбран вид разрешенного использования «Магазины», описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Согласно утвержденными Правилам землепользования и застройки города Когалыма в территориальной зоне Ц-2. Делового, общественного и коммерческого назначения, для образуемого земельного участка вида разрешенного использования – Магазины площадь принимается не менее 100 кв. м, максимальная площадь не нормируется.

Для образуемого земельного участка :ЗУ 2 выбран вид разрешенного использования «Обеспечение внутреннего правопорядка», описание вида разрешенного использования земельного участка: Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

Согласно утвержденными Правилам землепользования и застройки города Когалыма в территориальной зоне П-1. Коммунально-складских организаций, для образуемого земельного участка вида разрешенного использования – Обеспечение внутреннего правопорядка площадь принимается не менее 100 кв. м, максимальная площадь не нормируется.

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 3,76 га.

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале – 86:17:0011701.

С северо-западной стороны от территории проекта планировки расположен гаражный кооператив «Строитель», западной стороны территория граничит с учебным автодромом, с южной стороны территория ограничена ул. Прибалтийской, с восточной стороны находится Когалымский политехнический колледж.

Сведения о земельных участках, содержащиеся в Едином  
государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования
86:17:0011701:269	5 301	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Прибалтийская, дом 26	земли под зданиями, строениями, сооружениями
86:17:0011701:613	1 225	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Прибалтийская, дом 26 в	Под размещение здания "Магазин непродовольственных товаров "Рыболовные товары"
86:17:0011701:262	5 206	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Бакинская, 4	Земли под зданиями, строениями, сооружениями
86:17:0011701:271	96	Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Бакинская, 4/1	Земли под зданиями, строениями, сооружениями
86:17:0011701:663	60	Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Бакинская, 4.	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
86:17:0011701:859	966	Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Бакинская.	Обслуживание автотранспорта
86:17:0011701:2917	25	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ГПК "Буровик-2", ул. Бакинская, 2а, блок 6, гараж №181	Размещение гаражей для собственных нужд
86:17:0011701:2918	25	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ГПК "Буровик-2", ул. Бакинская, 2а, блок 6, гараж №182	Размещение гаражей для собственных нужд
86:17:0011701:2940	26	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ГПК "Буровик-2", ул. Бакинская, 2а, блок 6, гараж №184	Размещение гаражей для собственных нужд
86:17:0011701:3	10 929	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, тер. ГПК Буровик-2, ул. Бакинская, 2а	Земли под зданиями, строениями, сооружениями
86:17:0011701:53	13 678	Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Бакинская, 2	под размещение административно-бытового комплекса

Таблица 2

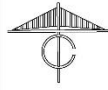
## Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

Исходный условный номер земельного участка по проекту	Исходная площадь, кв. м	Условный номер земельного участка по проекту	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования**
86:17:0011701:613	1 225	:ЗУ1	2150	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Прибалтийская, дом 26 в	Магазины (код 4.4)	Образование земельного участка путем перераспределения ЗУ с КН 86:17:0011701:613 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0011701)
86:17:0011701:53	13 678	:ЗУ2	13 623	Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Бакинская, 2	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Образование земельного участка путем уточнения ЗУ с КН 86:17:0011701:53

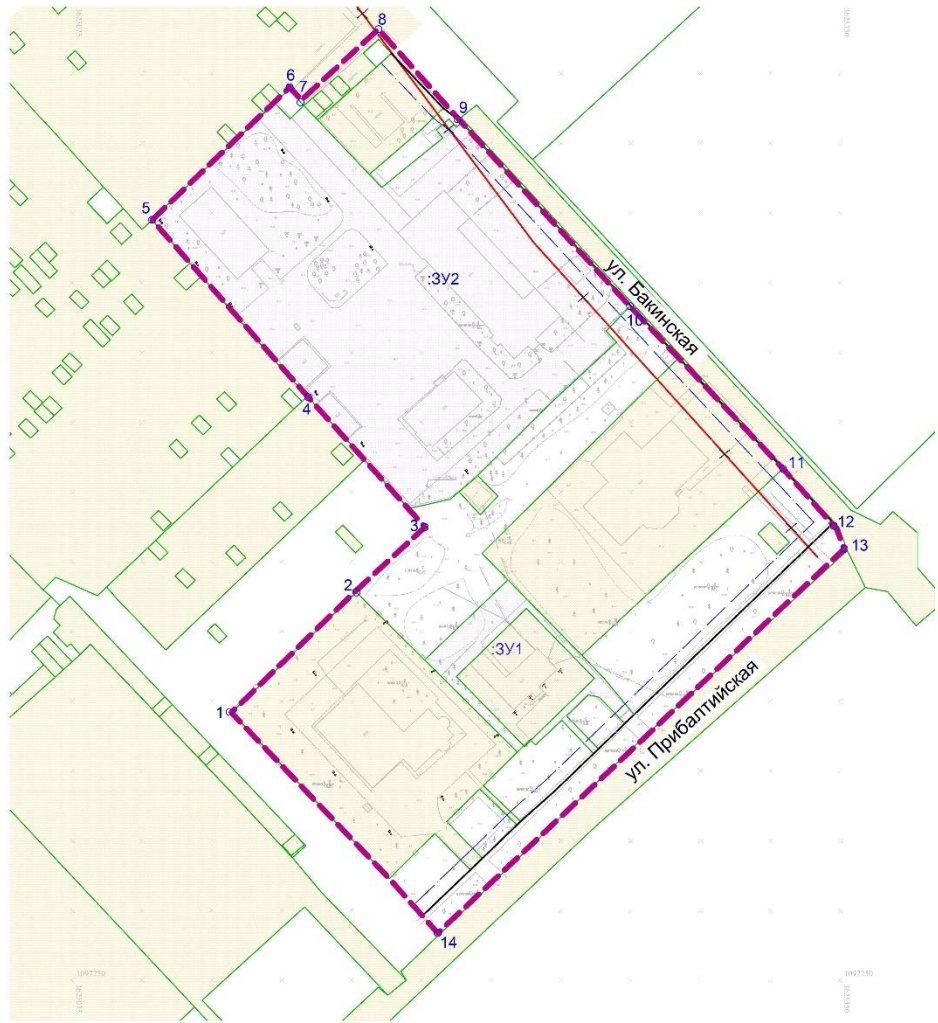
Таблица 3

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий  
Система координат МСК-86, зона 3

№ точки	X	Y
1	1097273.52	3625200.83
2	1097289.58	3625217.58
3	1097293.66	3625221.86
4	1097305.66	3625234.24
5	1097306.96	3625235.54
6	1097317.97	3625247.90
7	1097413.99	3625347.57
8	1097433.40	3625329.51
9	1097473.14	3625292.22
10	1097562.66	3625207.86
11	1097582.22	3625189.20



Проект планировки и проекта межевания территории в границах улиц Бакинская и Прибалтийская  
 Чертеж межевания территории  
 М1:1000



Условные обозначения

- - - - - - граница проектирования территории
- x - x - x - отменяемые красные линии
- — — — — - устанавливаемые красные линии
- - - - - - линия отступа от красных линий
- земельный участок, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- границы образуемого земельного участка
- :ЗУ1 - номер земельного участка на плане
- 1<sup>o</sup> - номер характерной точки границы проектирования

Имя	Изнач.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проекта межевания территории в границах улиц Бакинская и Прибалтийская			
Архитектор	Султанова А.А.					ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
Разработчик	Султанова А.А.						ПМТ	1	1
Чертеж межевания территории М1:1000							ООО «Управляющая компания «Евсторические территории»		