



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

от 19.01.2026

№ 1

О назначении публичных слушаний  
по проекту планировки и проекту  
межевания территории по улице  
Ноябрьская

Руководствуясь статьями 5.1, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 №33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», статьёй 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», в целях обеспечения участия населения города Когалыма в осуществлении местного самоуправления:

1. Назначить публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории по улице Ноябрьская (далее – Проект) согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Срок проведения публичных слушаний составляет с 26.01.2026 по 09.02.2026.

3. Провести собрание участников публичных слушаний 09.02.2026.

Место проведения – здание Администрации города Когалыма по улице Дружбы Народов, 7, кабинет 300.

Время начала публичных слушаний - 18.00 часов.

4. Определить:

4.1. организатором за подготовку и проведение публичных слушаний Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории города Когалыма (далее - Организатор);

4.2. председательствующим на публичных слушаниях – начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации города Когалыма Краеву О.В.

**5. Организатору:**

5.1. в срок до 19.01.2026 подготовить и опубликовать в сетевом издании «Когалымский вестник»: KOGVESTI.RU оповещение о проведении публичных слушаний в соответствии с требованиями статьи 7 Порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам в сфере градостроительной деятельности, утверждённого решением Думы города Когалыма от 17.06.2020 №425-ГД;

5.2. в срок до 26.01.2026 разместить материалы публичных слушаний, Проект и информационные материалы к нему на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

5.3. открыть экспозицию Проекта с даты размещения материалов публичных слушаний на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до 09.02.2026 включительно;

5.3.1. экспозиция Проекта проводится по адресу: холл 1 этажа здания Администрации города Когалыма по улице Дружбы Народов, 7;

5.3.2. посещение экспозиции Проекта осуществляется в рабочие дни с 15.00 часов до 17.00 часов;

5.4. осуществлять консультирование посетителей экспозиции Проекта в устной форме представителями Организатора, к компетенции которых относятся соответствующие вопросы;

5.5. принять предложения и замечания по Проекту с 26.01.2026 по 09.02.2026 в порядке согласно приложениям 2, 3 к настоящему постановлению;

5.6. в срок до 12.02.2026 подготовить протокол о результатах публичных слушаний;

5.7. в срок до 12.02.2026 опубликовать в сетевом издании «Когалымский вестник»: KOGVESTI.RU и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)) заключение по результатам публичных слушаний.

**6. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.**

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 1  
к постановлению главы  
города Когалыма  
от 19.01.2026 № 1

Проект планировки и проект межевания территории  
по улице Ноябрьская

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

**Проект планировки и проект межевания территории  
по улице Ноябрьская.**

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

Генеральный директор

Н.А. Ханиева



Архитектор проекта

А.А. Султанова

2025

## 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 территории; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

## Содержание

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>8</b>
<b>Параметры планируемого строительства</b>	<b>9</b>
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	9
<b>Характеристика современного использования территории</b>	<b>9</b>
2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	10
3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения	10
4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения	11
5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения	11
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	11
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	12
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	12
9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения	13
10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения	13
11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения	13
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 14

Приложение 1. Ведомость координат характерных точек границ территории, в  
отношении которой подготовлена документация по планировке территории 15  
Приложение 2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых  
красных линий 15

## ВВЕДЕНИЕ

Территория Проекта планировки и проекта межевания территории по улице Ноябрьская, расположена в северной части города Когалым.

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

Задачи проекта:

- Увеличение границ проектного земельного участка, г. Когалым, ул. Ноябрьская, строение 13;
- Реконструкция здания по адресу г. Когалым, ул. Ноябрьская, строение 13;
- Образование земельного участка из неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010404;
- 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\*»;
- Постановление Администрации города Когалыма от 08.08.2022 N 1774 (ред. от 21.04.2025) "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Когалыма";
- Постановление Правительства Ханты-мансиjsкого автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансиjsкого автономного округа - Югры»;
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Ханты-Мансиjsкого автономного округа - Югры, города Когалыма.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки;
- Кадастровый план территории (86:17:0010404);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма;

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат Ханты-Мансиjsкого 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**

### 1. Характеристика современного использования территории

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале – 86:17:0010404.

С северо-западной стороны от территории проекта планировки расположено административное здание (Идеал Мебель), административное здание (салон мебели Комфорт) и прочие хозяйствственные и складские зданиями. С юго-западной стороны территория граничит с ул. Ноябрьская. С юго-восточной стороны территория граничит с автосервисом, с южной стороны территория граничит с неразграниченными землями, на которых присутствует различная растительность в виде деревьев и кустарников.

#### Современное состояние территории проектирования.

На территории проектирования находятся следующие объекты капитального строительства: автомастерская, оптовая овощная компания, производственное объединение ХМАОВТОРМЕТ, административные здания, трансформаторная подстанция, гаражи, прочие объекты нежилого назначения (хозяйственный корпус, склады).

Транспортная инфраструктура представлена в виде проездов для обслуживания объектов капитального строительства, выполненных в капитальном и насыпном исполнении (асфальт, щебень). Пути пешеходного движения совпадают с путями автомобильного движения. Вдоль ул. Ноябрьская находится остановка общественного транспорта ост. Ремспецтранс-1.

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

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

**П-6. Предприятий V класса. Основные виды разрешенного использования земельных участков: Коммунальное обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обслуживание автотранспорта, Объекты дорожного сервиса, Земельные участки (территории) общего пользования, Склады, Производственная деятельность.**

Рассматриваемая территория не попадает 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.

## 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 планируется размещение объектов производственного назначения, а именно реконструкция существующего здания, расположенного по адресу: город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13.

В настоящее время на территории земельного участка ЗУ с КН 86:17:0010404:126 располагается объект капитального строительства нежилого назначения.

Таблица №1

## Параметры застройки

Показатель	Существующее здание	Проектируемый пристрой	Итого
Площадь застройки, кв.м	246,49	145,69	392,18
Полезная площадь, кв.м	201,67	119,2	320,87
Строительный объем, куб.м	985,96	582,76	1568,72
Этажность	1	1	1

Коэффициент застройки территории (норм/проект) – 0,8/0,37

Коэффициент плотности застройки (норм/проект) – 2,4/0,37

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

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

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

#### 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 реконструируемого объекта, расположенного по адресу: город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13 – существующие сети водоснабжения;

Источник водоотведения планируемой территории реконструируемого объекта, расположенного по адресу: город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13 – существующие сети водоотведения;

Источник электроснабжения планируемой территории реконструируемого объекта, расположенного по адресу: город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13 – существующие сети электроснабжения;

Источник электроснабжения планируемой территории реконструируемого объекта, расположенного по адресу: город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13 – существующие сети теплоснабжения;

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: 3 – 5,5 м – нормативное значение, ширина существующего проезда к реконструируемому объекту, расположенного по адресу: город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13 варьируется от 5,5м до 6,7 м что не противоречит нормативным значениям;

число полос движения: 1-2;

радиус закругления проезжей части: - 8 м;

Предполагаемые стоянки машин планируются в границах проектируемых земельных участков.

Для реконструируемого объекта предусмотрена разворотная площадка в габаритах 15м x 15м.

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 2

**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	3,69
1.2	П-5. Предприятий IV класса	га	3,69
2	Транспортная инфраструктура		
2.1	Протяженность проездов в границах проектирования	м	3268

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

Развитие территории планируется в 2 очереди, максимальный срок выполнения работ – до 2035 года:

1. Формирование земельного участка под реконструируемый объект.
2. Реконструкция объекта, расположенного по адресу: город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13.

**Примечание**

Этапы проектирования и строительства объектов производственного 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 обладателем земельного участка ЗУ с КН 86:17:0010404:126, 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	1099015.37	3628328.75
2	1099104.81	3628425.86
3	1099121.50	3628410.64
4	1099170.30	3628464.45
5	1099182.58	3628454.22
6	1099261.55	3628541.59
7	1099140.84	3628642.04
8	1099075.62	3628560.85
9	1099093.22	3628542.63
10	1098950.98	3628386.52
11	1098978.52	3628361.88
1	1099015.37	3628328.75

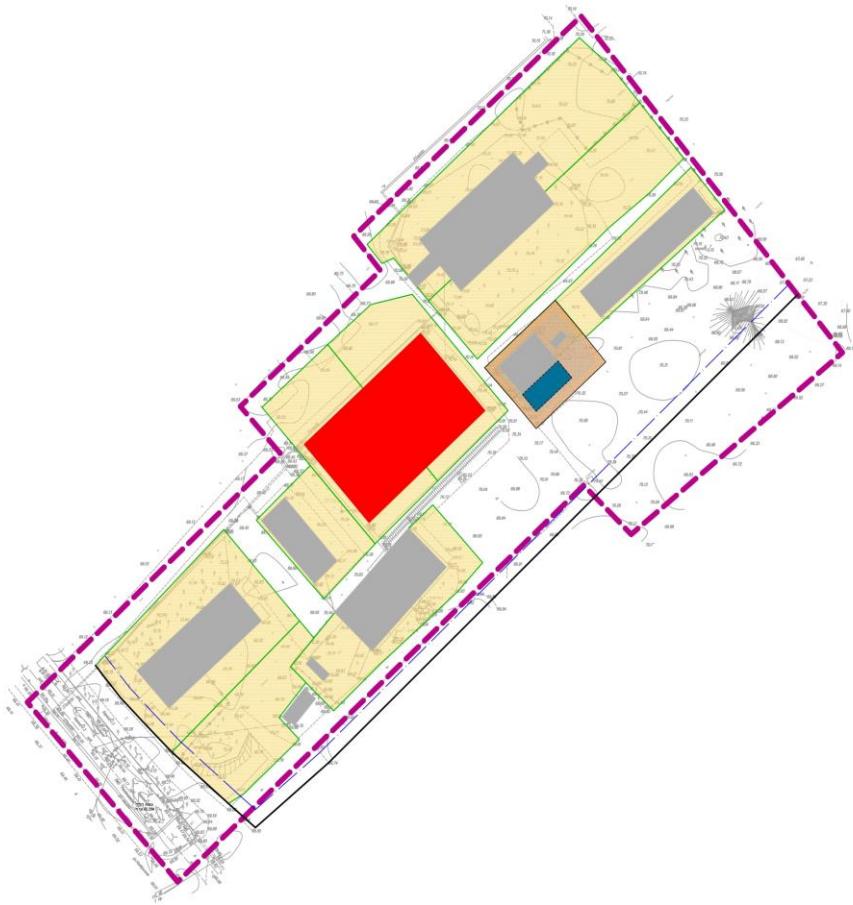
**Приложение 2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий**

Система координат МСК-86, зона 3

№ точки	X	Y
1	1099028.60	3628354.96
2	1099017.18	3628364.46
3	1099007.60	3628373.98
4	1098997.52	3628384.32
5	1098979.07	3628406.04
6	1098970.42	3628416.43
7	1098993.74	3628444.60
8	1099161.59	3628624.78



Проект планировки и проект межевания территории по улице Ноябрьская.  
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
- земельный участок, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- существующие здания нежилого назначения
- существующие здания общественного назначения

**Проектное предложение**

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства (Коммунально-складского назначения.)
- места допустимого размещения объекта капитального строительства
- планируемый к размещению объект капитального строительства
- устанавливаемые красные линии
- линия отступа от красных линий

Примечание: места допустимого размещения объекта капитального строительства сформированы с учетом существующего объекта капитального строительства

Параметры застройки

Показатель	Существующее здание	Проектируемый пристрой	Итого
Площадь застройки, кв.м	246,49	145,69	392,18
Полезная площадь, кв.м	201,67	119,2	320,87
Строительный объем, куб.м	985,96	582,76	1568,72
Этажность	1	1	1

Коэффициент застройки территории (норм/проект) - 0,8/0,37  
Коэффициент плотности застройки (норм/проект) - 2,4/0,37  
Площадь озеленения земельных участков территории (норм/проект) - 15%/15%



Проект планировки и проект межевания территории  
по улице Ноябрьская.

Изм. Науч. Лист. №док. Подпись Дата

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Архитектор Султанова А.А. *М.Н.* Руководитель Султанова А.А. *М.Н.*

Стадия Лист Листов

п.п. 1 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) М1:1000

ООО «Управляющая

компания «Истоки»

территория»

Формат А2

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

**Проект планировки и проект межевания территории  
по улице Ноябрьская.  
ТОМ 3**

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

Генеральный директор



Н.А. Ханиева

Архитектор проекта

A handwritten signature in blue ink.

А.А. Султанова

2025

18  
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 территории; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

19  
Содержание

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	8
Параметры планируемого строительства	9
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	9
1. Характеристика современного использования территории	9
2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	10
3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения	10
4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения	11
5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения	11
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	11
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	12
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	12
9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения	13
10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения	13
11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения	13
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 .....	14
---	----

Приложение 1. Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлена документация по планировке территории	15
---	----

Приложение 2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	15
--	----

1. Общая часть	21
----------------	----

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.	21
---	----

Основной задачей настоящего проекта межевания территории является установление границ образуемого земельного участка (увеличение границ земельного участка с КН 86:17:0010404:126).	21
---	----

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	21
--	----

Сведения о существующих земельных участках представлены в Таблице 1. Существующие земельные участки в границах проектирования относятся к категории земель – земли населенных пунктов	22
---	----

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	22
---	----

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	22
--	----

Образуемых земельных участков, в том числе образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования отсутствуют	22
---	----

Границы зон действия установленных публичных сервитутов в отношении земельных участков, учтенных в ЕГРН, на проектируемой территории отсутствуют	22
--	----

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	22
---	----

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	22
---	----

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)	23
--	----

5. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	23
---	----

Приложения	24
------------	----

## 1. Общая часть

Территория Проекта планировки и проекта межевания территории по улице Ноябрьская, расположена в северной 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\*»;
- Постановление Администрации города Когалыма от 08.08.2022 N 1774 (ред. от 21.04.2025) "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Когалыма";
- Постановление Правительства Ханты-мансиjsкого автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансиjsкого автономного округа - Югры»;
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Ханты-Мансиjsкого автономного округа - Югры, города Когалыма.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки;
- Кадастровый план территории (86:17:0010604);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма;

Документация по межеванию территории выполнена в местной системе координат Ханты-Мансиjsкого 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 86:17:0010404:126).

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 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.

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 Росреестра 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 выбрано несколько видов разрешенного использования: «Склад», описание вида разрешенного использования земельного участка: Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеперекачивающие станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов; «Служебные гаражи», описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Согласно утвержденными Правилам землепользования и застройки города Когалыма в П-6. Предприятий V класса, для образуемого земельного участка вида разрешенного использования – «Склад», «Служебные гаражи», минимальная площадь принимается не менее 500 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 3,69 га.

Территория проектирования расположена в кадастровом квартале – 86:17:0010404.

С северо-западной стороны от территории проекта планировки расположено административное здание (Идеал Мебель), административное здание (салон мебели Комфорт) и прочие хозяйствственные и складские зданиями. С юго-западной стороны территория граничит с ул. Ноябрьская. С юго-восточной стороны территория граничит с автосервисом, с южной стороны территория граничит с неразграниченными землями, на которых присутствует различная растительность в виде деревьев и кустарников.

24  
Приложения

Таблица 1

Сведения о земельных участках, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования
86:17:0010404:62	3 469	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Когалым, ул. Ноябрьская, на земельном участке расположено овощехранилище №4 по адресу: ХМАО-Югра, г. Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 10.</p>	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок</p>
86:17:0010404:66	2 878	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: ХМАО-Югра, г. Когалым, ул. Ноябрьская, на земельном участке расположено овощехранилище №5 по адресу: ХМАО-Югра, г. Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 10/1.</p>	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок</p>
86:17:0010404:55	1 324	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ул Ноябрьская, на земельном участке расположен склад тарный по адресу: ХМАО-Югра, г.</p>	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок</p>

		Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 14.	
86:17:0010404:126	565	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13.</p>	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
86:17:0010404:61	2 290	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский - Югра АО, г. Когалым, ул. Ноябрьская, на земельном участке расположен склад №9 по адресу: ХМА-Югра, г. Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 9/1.</p>	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
86:17:0010404:56	2 174	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: ХМАО - Югра , г .Когалым, ул. Ноябрьская, на земельном участке расположен склад №10 по адресу: ХМАО-Югра, г. Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 9.</p>	земельные участки, предназначенные для размещения производственных административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Свернуть

86:17:0010404:134	1 069	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Когалым, улица Ноябрьская.</p>	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
86:17:0010404:127	2 100	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, город Когалым, улица Ноябрьская, 2, строение 12.</p>	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
86:17:0010404:46	2 993	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.</p> <p>Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 7.</p>	земли под промышленными объектами
86:17:0010404:374	1 524	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Когалым, ул Ноябрьская	Склад

Таблица 2

## Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

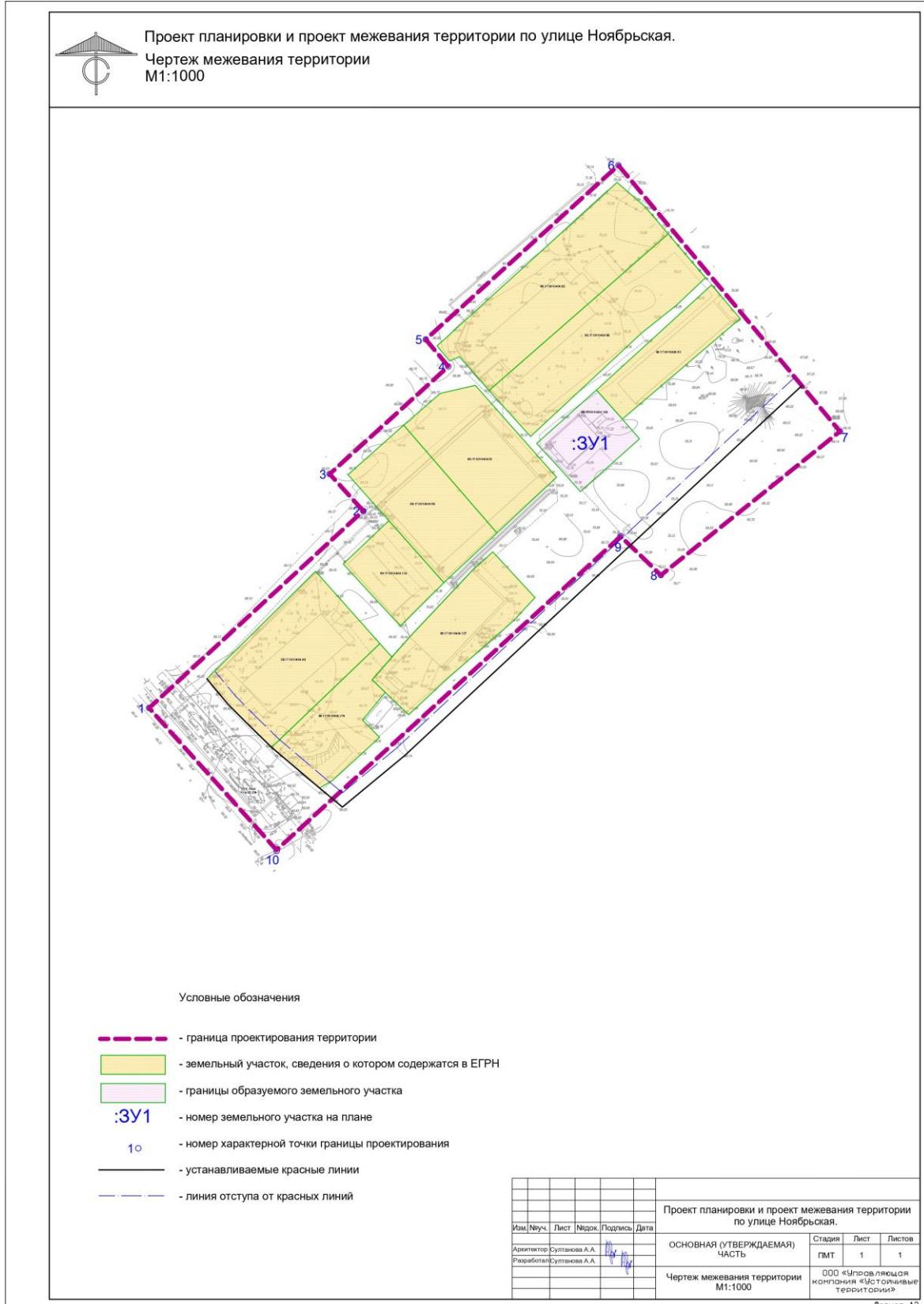
Исходный условный номер земельного участка по проекту	Исходная площадь, кв. м	Условный номер земельного участка по проекту	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования**
86:17:0010404:126	565	:ЗУ1	1064	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Когалым, ул. Ноябрьская, 2, строение 13.	Склад (код 6.9), Служебные гаражи (код 4.9)	Образование земельного участка путем перераспределения ЗУ с КН 86:17:0010404:126 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010404)

Таблица 3

## Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Система координат МСК-86, зона 3

№ точки	X	Y
1	1099028.60	3628354.96
2	1099017.18	3628364.46
3	1099007.60	3628373.98
4	1098997.52	3628384.32
5	1098979.07	3628406.04
6	1098970.42	3628416.43
7	1098993.74	3628444.60
8	1099161.59	3628624.78



**ПОРЯДОК**  
**учёта предложений по проекту**  
**и участия граждан в его обсуждении**

1. Предложения по проекту принимаются со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

В том случае, если предложения поступили после проведения публичных слушаний по проекту, они подлежат рассмотрению Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории города Когалыма.

2. Предложения и замечания по существу проекта представляются в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории города Когалыма в письменной форме (в Администрацию города Когалыма по адресу: город Когалым, улица Дружбы Народов, дом 7) или в форме электронного документа на адрес электронной почты: [delo@admkogalym.ru](mailto:delo@admkogalym.ru) с указанием фамилии, имени, отчества (последнее – при наличии), даты рождения, адреса места жительства и контактного телефона жителя города, внесшего предложения по обсуждаемому проекту. Если инициатором предложения выступает коллектив граждан по месту работы или по месту жительства, то предложения оформляются в виде протокола соответствующего собрания с указанием времени, даты, места проведения собрания, подписанного председательствующим и секретарем собрания.

3. Поступающие предложения подлежат обязательной регистрации в журнале учёта предложений по проекту и направлению в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории города Когалыма.

4. Все поступившие предложения по проекту подлежат рассмотрению и обсуждению на публичных слушаниях, а в случае, указанном в пункте 1 настоящего Порядка, - рассмотрению Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории города Когалыма.

5. Результат рассмотрения и обсуждения письменных и устных предложений заинтересованных лиц по проекту подлежит включению в заключение Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории города Когалыма.

к постановлению главы  
города Когалыма  
от 19.01.2026 № 1

# ЖУРНАЛ учёта предложений по проекту