



ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КОГАЛЫМА Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

от 17.02.2025

№ 314

Об утверждении внесения изменений
в проект межевания территории 4Б
микрорайона 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 03.02.2025 №1, заключение по результатам публичных слушаний от 03.02.2025:

1. Утвердить внесение изменений в проект межевания территории 4Б микрорайона 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).

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).

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

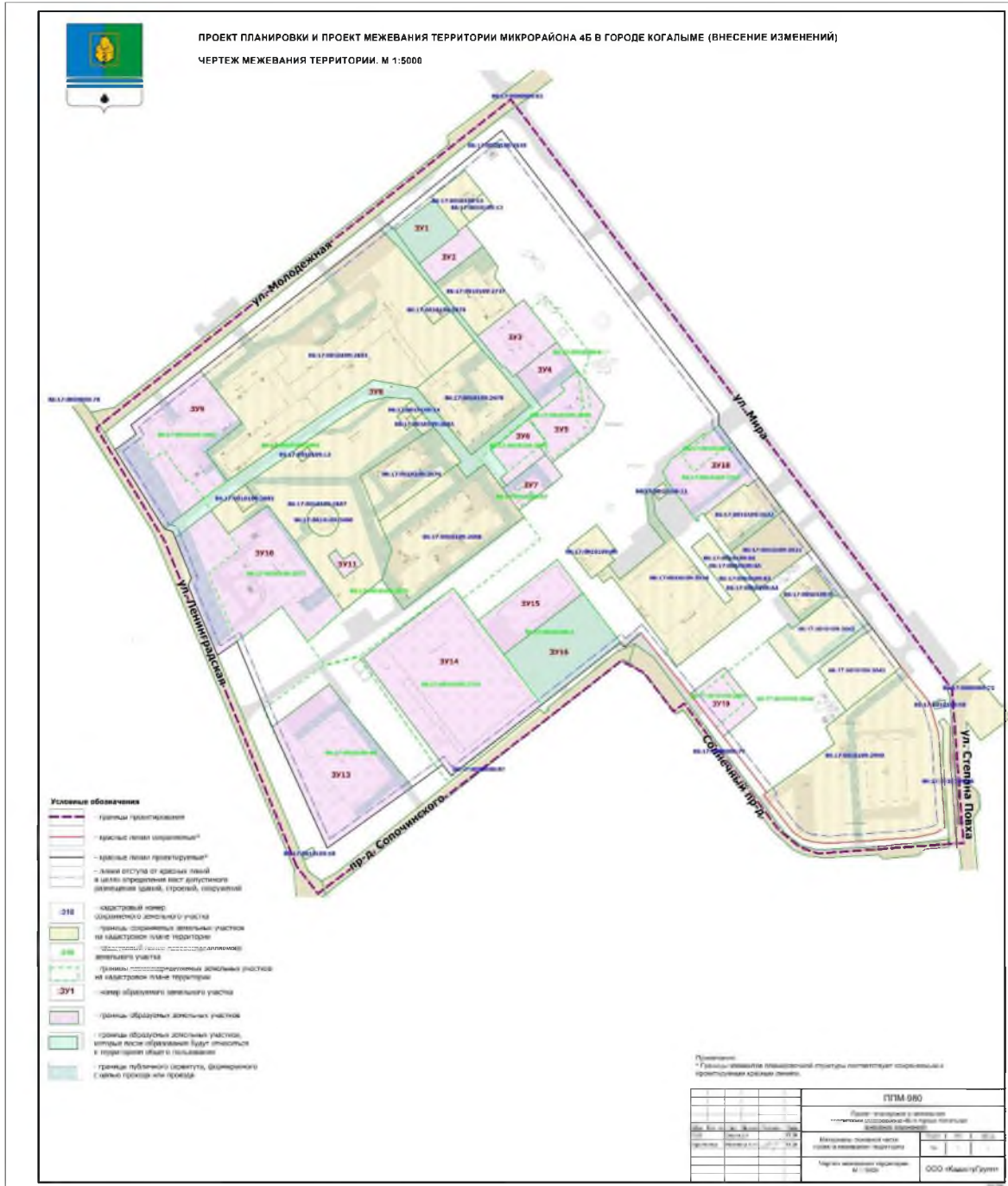
Сертификат

00838C2D41CA84E3FACFD74B155182B93E

Владелец Агадуллин Тимур Акрамович

Действителен с 25.12.2024 по 20.03.2026

Приложение
к постановлению Администрации
города Когалыма
от 17.02.2025 № 314



**Общество с ограниченной ответственностью
«КадастрГрупп»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4 Б МИКРОРАЙОНА
В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Том 1

2024г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«КадастрГрупп»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4 Б МИКРОРАЙОНА
В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Том 1

Генеральный директор

2024 г.

г.

Состав проектной документации

Номер тома	Наименование документации	Масштаб
	Проект планировки территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Графическая часть		
	Чертеж планировки территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Текстовая часть		
2	Том 2. Пояснительная записка	
Графическая часть		
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:5000
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:5000
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:5000
	Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения	1:5000
	Проект межевания территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
3	Том 3. Основная часть проекта.	
Графическая часть		
	Чертеж межевания территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Графическая часть		
	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	1:5000

Содержание

Введение	5
1. ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	7
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	7
1.1 Плотность и параметры застройки территории	7
1.2 Красные линии.....	11
1.3. Характеристики объектов капитального строительства.....	12
1.3.1 Улично-дорожная сеть	12
1.3.2 Водоснабжение	13
1.3.3 Водоотведение	13
1.3.4 Теплоснабжение	13
1.3.5 Электроснабжение.....	13
1.3.6 Газоснабжение.....	13
1.3.7 Связь	13
1.4 Инженерная подготовка территории	13
1.5 Предложение по изменению территориальных зон на карте градостроительного зонирования	13
1.6 Охрана окружающей среды.....	14
1.7 Санитарная очистка территории	15
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16

Введение

Внесекние изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме разработано на основании Постановления Администрации г. Когалыма ХМАО Югры «О принятии решения по подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 4Б микрорайона в г. Когалыме» № 1339 от 19.07.2024 г.

Документация по планировке территории разработана в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации.

Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 74 от 25.09.2007);
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);
- Постановлением правительства ХМАО-ЮГРЫ ОТ 11.09.2020 № 390-П "О Внесении изменений в приложение к постановлению правительства Ханты-Мансийского автономного округа - ЮГРЫ от 29.12.2014 № 534-П" об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Постановлением Администрации города Когалыма от 08.08.2022 № 1774;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

– Генеральный план города Когалыма (утв. Решением Думы города Когалыма № 275-ГД от 25.07.2008 г.);

– Правила землепользования и застройки города Когалыма (утв. Постановлением Администрации города Когалыма № 1200 от 26.05.2022 г.);

2. Утвержденный документ по планировке территории:

– Проект планировки и межевания территории 4Б микрорайона в городе Когалыме утвержденный Постановлением Администрации города Когалыма от 24.11.2023 №2305«Об утверждении проекта планировки и межевания территории 4Б микрорайона в городе Когалыме»

3. Материалы топографической съемки м-ба 1:500;

4. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:17:0010109.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

Электронная версия проектной документации (графическая часть) разработана в соответствии с Классификатором градостроительной документации. Структура папок проекта, рабочие слои, семантическое наполнение выполнены в соответствии с «Техническими требованиями».

1. ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Нормативные параметры застройки определены в соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Когалыма» для каждого проектируемого участка.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-2)

Вид разрешенного использования: «Магазины (4.4)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ18	3319	54	40
:ЗУ19	2701	27	38

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения.

Вид разрешенного использования: «Предпринимательство (4.0)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ2	1075	21	-
:ЗУ20	2356	29	-

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ1	1453	-	-

Объекты капитального строительства на данном участке не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (Ц-5)

Вид разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание (3.1)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ5	2439	21	-
:ЗУ6	1282	23	-
:ЗУ7	1048	22	30

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Вид разрешенного использования: «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ3	2169	46	24
:ЗУ9	7238	38	28

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения.

Вид разрешенного использования: «Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ10	9701	39	19

Объекты капитального строительства на данном участке не предлагаются проектом для размещения.

Вид разрешенного использования: «Магазины (4.4)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ4	1406	18	-

Объекты капитального строительства на данном участке не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ8	5390	-	-

Объекты капитального строительства на данном участке не предлагаются проектом для размещения.

Зона спортивных комплексов и сооружений (Ц-6)

Вид разрешенного использования: «Спорт (5.1)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 200 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 20% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ13	7948	59	33
:ЗУ14	11667	94	-
:ЗУ15	2935	35	-

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения.

1.2 Красные линии

На проектируемой территории, действующие красные линии установлены проектом планировки на часть территории 4Б микрорайона в районе «Музыкальной школы в городе Когалыме» утвержденным Постановлением Администрации города Когалыма от 08.07.2019 №1491 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и межевания».

Проектом планировки предлагается изменение красных линий в квартале 86:17:0010109. Красные линии запроектированы с учетом: существующей застройки; планируемой и сложившейся улично-дорожной сети; функционального зонирования территории, которое установлено Генеральным планом города Когалыма.

Красные линии установлены в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), утвержденной Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30..

Координаты характерных точек планируемых красных линий приведены в Таблице 1.

Таблица 1

N_гчк	X_м	Y_м
1	3626513,51	1097290,26
2	3626499,72	1097278,70
3	3626496,50	1097282,56
4	3626430,66	1097231,28
5	3626354,40	1097172,67
6	3626347,39	1097181,71
7	3626321,87	1097163,40
8	3626250,87	1097112,81
9	3626204,84	1097212,80
10	3626198,37	1097228,00
11	3626175,33	1097283,27
12	3626158,99	1097271,96
13	3626134,48	1097329,38
14	3626137,16	1097335,74
15	3626123,61	1097368,78
16	3626121,48	1097373,96
17	3626114,62	1097376,18
18	3626073,24	1097441,39
19	3626091,10	1097454,33
20	3626086,50	1097461,70
21	3626144,83	1097506,67
22	3626295,55	1097622,87
23	3626301,64	1097627,70
24	3626396,88	1097704,92
25	3626578,70	1097470,88
26	3626578,72	1097461,94
27	3626612,14	1097418,44
28	3626632,40	1097391,12
29	3626686,80	1097319,54
30	3626707,14	1097293,87
31	3626731,02	1097262,26

1.3. Характеристики объектов капитального строительства

1.3.1 Улично-дорожная сеть

Проектом предлагается сохранение существующей улично-дорожной сети микрорайона 4Б.

Вносились изменения в графической части проекта. Откорректировано благоустройство следующих территорий:

- проезд Солнечный в соответствии с проектом по строительству музыкальной школы в г. Когалым;
- территория магазина «Орион» по ул. Мира д.11в, в соответствии с предоставленными документами по реконструкции;

Параметры проездов определены в соответствии с Таблицей 14 «Параметры улиц и дорог в соответствии с их классификацией» МНГП города Когалыма.

Ширина основных проездов составляет 6 м, ширина тротуаров 2 м.

Развитие улично-дорожной сети, объектов транспортной инфраструктуры, сети общественного транспорта отобрано на «Схеме организации улично-дорожной сети».

1.3.2 Водоснабжение

Для обеспечения водоснабжением планируемых объектов капитального строительства, а также территории подлежащих благоустройству, данным проектом планировки предусматривается мероприятия по строительству новых сетей водоснабжения для следующих территорий и объектов:

- благоустройство территории общего пользования с фонтанами, проезд Солнечный. Общая протяженность - 40,12 м, диаметр труб – 63 мм.

1.3.3 Водоотведение

Для обеспечения водоотведения планируемых объектов капитального строительства, а также территории подлежащих благоустройству, данным проектом планировки предусматривается мероприятия по строительству новых сетей водоотведения для следующих территорий и объектов:

- благоустройство территории общего пользования с фонтанами, проезд Солнечный. Общая протяженность - 34,46 м, диаметр труб – 110 мм.

1.3.4 Теплоснабжение

Мероприятия по строительству объектов теплоснабжения данным проектом не предусмотрены.

1.3.5 Электроснабжение

Мероприятия по строительству объектов электроснабжения данным проектом не предусмотрены.

1.3.6 Газоснабжение

Мероприятия по строительству объектов газоснабжения данным проектом не предусмотрены.

1.3.7 Связь

Мероприятия по строительству объектов связи данным проектом не предусмотрены.

1.4 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории предусматривает комплекс мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования и обеспечению оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий.

Вертикальная планировка территории музыкальной школы выполнена проектом планировки на часть территории 4Б микрорайона в районе «Музыкальной школы в городе Когалыме» утвержденный Постановлением Администрации города Когалыма от 08.07.2019 №1491 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и межевания».

На территории проектирования сохраняются существующие устройство закрытой и открытой ливневой канализации. Вертикальная планировка будет разрабатываться отдельными проектами для каждого объекта на рабочей стадии проектирования после того, как будет определено количество и емкость объектов капитального строительства.

1.5 Предложение по изменению территориальных зон на карте градостроительного зонирования

Проектом предусмотрено внесение изменений в Правила землепользования и застройки и Генеральный план города Когалым с учетом установления границ земельных участков под существующей и планируемой застройкой, с учетом установления красных линий.

После утверждения данного проекта планировки и проекта межевания территории необходимо внести изменения в карту градостроительного зонирования в части корректировки границ территориальных зон на всей планируемой территории.

На территории проектирования необходимо внести изменения в следующие территориальные зоны. А именно, необходимо откорректировать границы Зон: Ж-1 Зона многоэтажной жилой застройки, Ц-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения, Ц-5 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты, Ц-6 Зона спортивных комплексов и сооружений, Р-1 Зона

городских парков, скверов, садов, бульваров (озеленение общего пользования), Т-4 Зона сооружений автотранспорта.

1.6 Охрана окружающей среды

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития, является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования территорий определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависят планировочная структура, условия развития селитебных территорий или промышленных зон.

Основными источниками внешнего шума в границах проекта планировки являются транспортные потоки на улицах и дорогах, а также железная дорога, проходящая с восточной стороны от проектируемой территории.

Проектом предусматривается проведение ряда мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

- организация мониторинга загрязнения атмосферного воздуха;
- создание, благоустройство санитарно-защитных зон и санитарных разрывов объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и других источников загрязнения атмосферного воздуха, водоемов, почвы;
- благоустройство, озеленение улиц и проектируемой территории в целом, в целях защиты застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа;
- организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог и озеленение внутри микрорайонных пространств.

Для создания системы зеленых насаждений предусмотрены следующие мероприятия по озеленению территории:

- целенаправленное формирование крупных насаждений, устойчивых к влиянию антропогенных и техногенных факторов в составе озелененных территорий общего пользования;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки.

В целях создания непрерывной системы зеленых насаждений предлагается все малые зеленые устройства соединить газонами и цветниками, которые следует создавать на всех свободных от покрытий участках.

При эксплуатации застройки предлагается сохранить существующее благоустройство территории и создать систему зеленых насаждений (в том числе сохранение существующего озеленения территории).

Предусмотрены также следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- организация плано-регулярной системы санитарной очистки территории, своевременный сбор и вывоз бытовых отходов;
- освещение территории.

Мероприятия по охране окружающей среды позволят снизить техногенную нагрузку на окружающую природную среду, уменьшить загрязнение территории и сохранить природные богатства. Необходимо проводить мониторинг и мероприятия по охране окружающей среды.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера на территории проекта планировки могут возникнуть в результате аварий на объектах инженерной инфраструктуры и при аварии на автомобильном транспорте.

Чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории могут возникнуть в результате сильного ветра, сильного снегопада, гололедных явлений, заморозков, тумана, грозы.

Пожарная охрана на территории проекта планировки обеспечивается ближайшей пожарно-спасательной частью № 74 МЧС России, расположенной за границами проекта планировки по адресу: ул. Бакинская, 2.

1.7 Санитарная очистка территории

Одним из первоочередных мероприятий по охране территории от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим размещением на специализированном полигоне.

Санитарная очистка территории осуществляется по плановой системе очистки с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов ликвидационным методом со сбором твердых бытовых отходов населения в существующие площадки твердых бытовых отходов.

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, транспортировка и удаление бытовых отходов, а также приравненных к ним отходов;
- сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов (подлежат учету и отдельному обеззараживанию);
- обезвреживание и утилизация всех отходов;
- уборка территорий от мусора, смета, снега.

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории:

- организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон твердых бытовых отходов;
- установка современных контейнеров;
- выявление несанкционированных свалок с последующей рекультивацией территории.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме разработан с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Основным направлением развития территории является благоустройство территорий общего пользования за счет размещения прогулочных дорожек, беседок, детских площадок, малых архитектурных форм, сквера с фонтаном, скейт-площадки.

Проектом предлагается развитие территории спортивного назначения с расположением универсальной спортивной площадки и площадок для Падл-тенниса.

Проектом предложено:

- установления красных линий территории;
- установления линии отступа от красных линий;
- установления границ земельных участков под существующими и планируемыми объектами капитального строительства;
- установления границ территории общего пользования;
- варианты благоустройства территории.

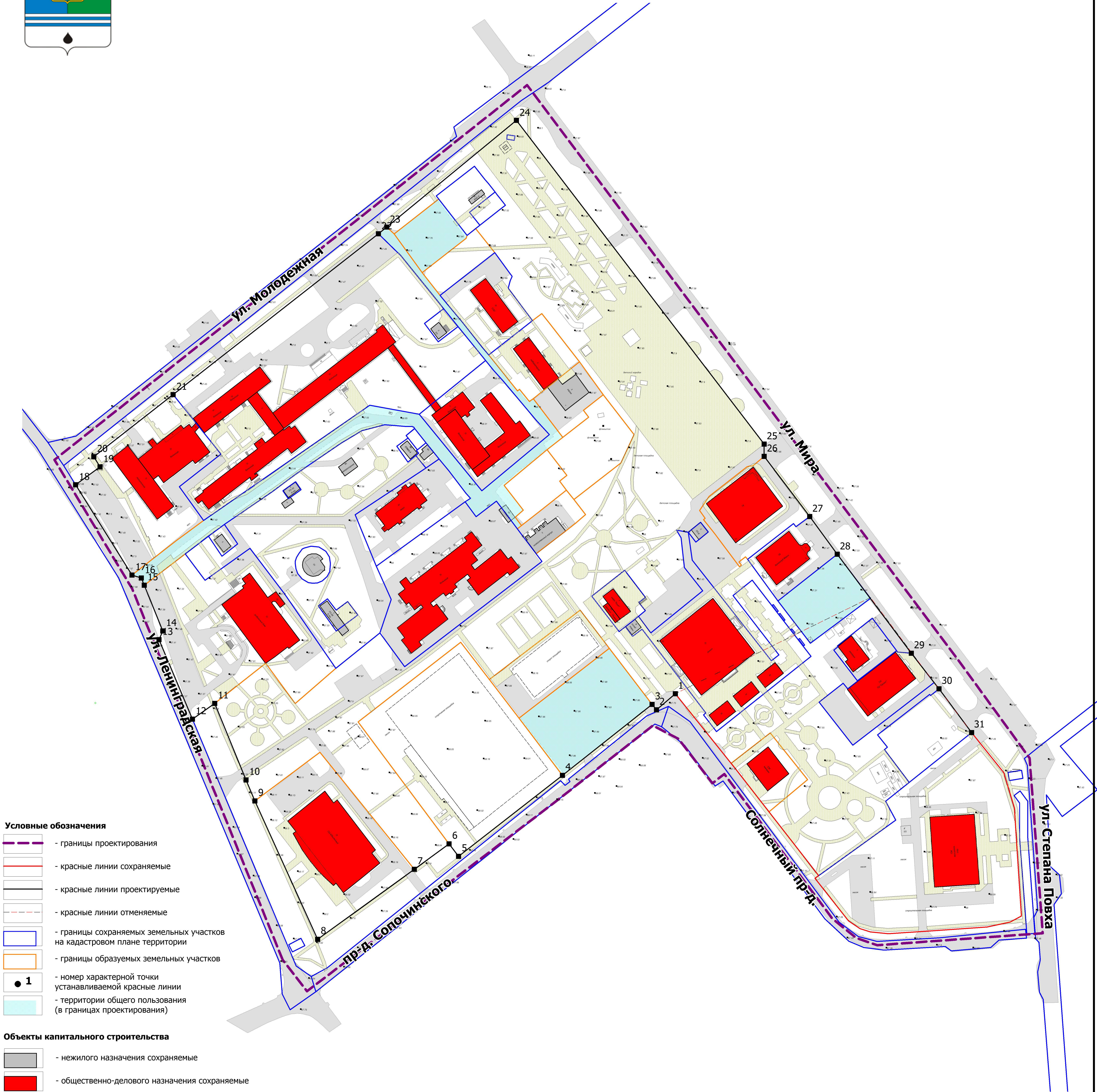
Очередность планируемого развития территории:

- 1 Этап. Подготовка и утверждение документации планировки территории.
- 2 Этап. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
- 3 Этап. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку.
- 4 Этап. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.
- 5 Этап. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.
- 6 Этап. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 4Б В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:5000



Условные обозначения

- границы проектирования
- красные линии сохраняемые
- красные линии проектируемые
- красные линии отменяемые
- границы сохраняемых земельных участков на кадастровом плане территории
- границы образуемых земельных участков
- номер характерной точки устанавливаемой красные линии
- территории общего пользования (в границах проектирования)

Объекты капитального строительства

- нежилого назначения сохраняемые
- общественно-делового назначения сохраняемые

- проезжая часть с твердым покрытием
- тротуары, пешеходные дорожки сохраняемые, проектируемые

ППМ-980					
Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Демина Д.А.			11.24
Архитектор		Никитина А.Н.			11.24
Материалы основной части проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории М 1:5000			пп	1	1
			ООО «КадастрГрупп»		

**Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастр Групп»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4Б МИКРОРАЙОНА
В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки

Том 2

2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«КадастрГрупп»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4Б МИКРОРАЙОНА
В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки

Том 2

Генеральный директор

2024 г.

Состав проектной документации

Номер тома	Наименование документации	Масштаб
	Проект планировки территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Графическая часть		
	Чертеж планировки территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Текстовая часть		
2	Том 2. Пояснительная записка	
Графическая часть		
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:5000
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:5000
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:5000
	Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения	1:5000
	Проект межевания территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
3	Том 3. Основная часть проекта.	
Графическая часть		
	Чертеж межевания территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Графическая часть		
	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	1:5000

Содержание

Введение	5
1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории	7
2. Природные условия и ресурсы территории	7
2.1 Климатическая характеристика	7
2.2 Рельеф	7
2.3 Геологическая и гидрографическая характеристика	7
3. Архитектурно-планировочные решения	7
3.1 Существующее использование планируемой территории	7
3.2 Основные направления развития территории	8
4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	8
5. Обоснование соответствия планируемых параметров местоположения и назначения объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	9
6. Предложение по изменению территориальных зон на карте градостроительного зонирования	14
7. Зоны с особыми условиями использования	14
8. Обоснование принятых планировочных решений	16
8.1 Красные линии	16
9. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть	16
10. Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры	17
10.1 Водоснабжение	17
10.2 Водоотведение	17
10.3 Теплоснабжение	18
10.4 Газоснабжение	18
10.5 Электроснабжение	18
10.6 Связь	18
11. Инженерная подготовка территории	19
12. Объекты культурного наследия	19
13. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	19
14. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	20
15. Обоснование очередности планируемого развития территории	21
16. Основные технико-экономические показатели проекта	23
Приложение 1.	24

Введение

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме разработано на основании Постановления Администрации г. Когалыма ХМАО Югры «О принятии решения по подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 4Б микрорайона в г. Когалыме» № 1339 от 19.07.2024 г.

Документация по планировке территории разработана в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации.

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 74 от 25.09.2007);
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);
- Постановлением правительства ХМАО-ЮГРЫ ОТ 11.09.2020 № 390-П "О Внесении изменений в приложение к постановлению правительства Ханты-Мансийского автономного округа - ЮГРЫ от 29.12.2014 № 534-П" об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Постановлением Администрации города Когалыма от 08.08.2022 № 1774;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

– Генеральный план города Когалыма (утв. Решением Думы города Когалыма № 275-ГД от 25.07.2008 г.);

– Правила землепользования и застройки города Когалыма (утв. Постановлением Администрации города Когалыма № 1200 от 26.05.2022 г.);

2. Утвержденный документ по планировке территории:

- Проект планировки и межевания территории 4Б микрорайона в городе Когалыме утвержденный Постановлением Администрации города Когалыма от 24.11.2023 №2305«Об утверждении проекта планировки и межевания территории 4Б микрорайона в городе Когалыме»

3. Материалы топографической съемки м-ба 1:500;

4. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:17:0010109.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

Электронная версия проектной документации (графическая часть) разработана в соответствии с Классификатором градостроительной документации. Структура папок проекта, рабочие слои, семантическое наполнение выполнены в соответствии с «Техническими требованиями».

1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории

Разработка проекта планировки и проекта межевания осуществляется в отношении микрорайона 4Б в городе Когалыме. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 24,82 га.

Территория микрорайона 4Б располагается в центральной части города Когалым. На момент проектирования территория является общегородским центром города Когалым, представляет собой застроенную территорию объектами здравоохранения, объектами торговли, объектами спортивного назначения, образовательными учреждениями, городской площадью.

2. Природные условия и ресурсы территории

2.1 Климатическая характеристика

По строительно-климатическому районированию в соответствии со СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» территория городского округа город Когалым относится к климатическому району ID.

Территория характеризуется континентальным субарктическим климатом с довольно продолжительной суровой зимой с ветрами и коротким прохладным влажным летом. Самым холодным месяцем в году является январь со средней максимальной температурой воздуха минус 22,0°C, теплым – июль - плюс 16,9°C. В наиболее холодные зимы температура может понижаться до минус 55°C, а в самые жаркие летние периоды – повышаться до плюс 34°C. Многолетняя средняя годовая температура воздуха составляет минус 3,3°C.

Продолжительность безморозного периода длится в среднем 98 дней, а продолжительность устойчивых морозов – 156 дней, наступление которых приходится на конец октября, прекращение – на конец марта – начало апреля.

Сумма годовых осадков в среднем около 676 мм, основная масса которых (467 мм) приходится на теплое время года (с апреля по октябрь). Наибольшее среднеемесячное количество осадков наблюдается в августе – 82 мм, наименьшее – в феврале – 28 мм. Относительная влажность воздуха в течение года изменяется от 66 до 82%.

В холодный период преобладают западные и юго-западные ветры. В теплый период увеличивается повторяемость северных ветров.

В целом за год преобладают ветры западной половины горизонта. Самую большую повторяемость при метелях имеют юго-западные ветры.

2.2 Рельеф

В геоморфологическом отношении территория городского округа Когалым расположена на южном склоне Центрально-Сибирско-Увальской области и представляет собой плоскую и пологохолмистую водораздельную равнину, полого наклонённую в южном направлении и плавно переходящую в 3-ю надпойменную террасу р. Оби. Поверхность её слабовсхолмленная и плоская, со слабым уклоном в южном направлении.

По характеру рельефа территория проектирования представляет собой сложившиеся и на облик рельефа сильное влияние оказала техногенная деятельность: строительство дорог и застройки, площадок общего пользования и т.д.

Нормативная глубина сезонного промерзания составляет в естественных условиях 1,76 м, на участках без снега и растительности – 3,9 м. Отметки поверхности колеблются от 62 до 71 метра.

2.3 Геологическая и гидрографическая характеристика

В границах проектируемой территории водные объекты отсутствуют.

3. Архитектурно-планировочные решения

3.1 Существующее использование планируемой территории

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 24.82 га. Данная территория расположена в центральной части г. Когалыма и ограничена:

- с северной стороны – ул. Молодежной;

- с южной стороны – пр. Сопочинского, пр. Солнечным;
- с восточной стороны – ул. Мира, ул. Степана Повха;
- с западной стороны – ул. Ленинградской.

Территория 4 Б микрорайона расположена в кадастровом квартале – 86:17:0010109.

На момент проектирования территория представляет собой застроенную территорию преимущественно объектами капитального строительства общественно-делового назначения. Территория является общегородским центром города Когалым.

Существующие, строящиеся и планируемые к ликвидации объекты капитального строительства отображаются на «Схеме местоположения существующих объектов капитального строительства».

В границах проекта существующая застройка общественно-делового назначения представлена объектами:

- Спортивный центр «Юбилейный», расположенный по адресу: г. Когалым, проезд Сопочинского, 10;
- БУ «Когалымская городская больница», расположенная по адресу: г. Когалым, ул. Молодежная д.19;
- Объекты торговли;
- Музыкальная школа, расположенная по адресу: г. Когалым, проезд Солнечный.

В границах проектирования особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия отсутствуют.

3.2 Основные направления развития территории

Проектные решения сохраняют и развивают сложившийся каркас основных улиц с целью повышения эффективности использования территории за счет размещения объектов коммерческого спроса, и формирования выразительного архитектурного облика застройки.

Основным направлением развития территории является благоустройство территорий общего пользования за счет размещения прогулочных дорожек, беседок, детских площадок, малых архитектурных форм, сквера с фонтаном, скейт-площадки.

Проектом предлагается развитие территории спортивного назначения с расположением универсальной спортивной площадки и площадок для Падл-тенниса.

В соответствии с действующим генеральным планом города Когалым, размещение новых общественно – деловых объектов планируется выполнить с учётом обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, направленных на повышение эффективности использования территории и улучшения качества городской среды.

Территории проектирования предназначены для строительства объектов, в соответствии с основными видами разрешенного использования и предельными параметрами строительства для территориальных зон: Ж-1, Ц-2, Ц-5, Ц-6, Р-1, Т-4 (планировочный квартал: 86:17:0010109).

4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Определение границ планируемого размещения объектов капитального строительства осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами для конкретных видов деятельности и определяется следующими факторами:

1. контур земельного участка;
2. предельные параметры разрешенного строительства (учитывая минимальный отступ от красных линий и границ земельных участков).

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Когалыма» (утв. Постановлением Администрации города Когалыма № 1200 от 26.05.2022 г.) проектируемые объекты капитального строительства располагаются в границах территориальных зон, для которых

определены следующие основные виды разрешенного использования и предельные параметры строительства.

Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)».

Вспомогательные виды разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 6 м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-2)

Основные виды разрешенного использования: «Магазины (4.4)», «Предпринимательство (4.0)», «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (Ц-5)

Основные виды разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание (3.1)», «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)», «Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)».

Вспомогательные виды разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; для больничных корпусов - 30 м; для поликлиник - 15 м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Зона спортивных комплексов и сооружений (Ц-6)

Основные виды разрешенного использования: «Спорт (5.1)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Зона городских парков, скверов, садов, бульваров (озеленение общего пользования) (Р-1)

Основные виды разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м;

- минимальный отступ от красных линий проездов – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

5. Обоснование соответствия планируемых параметров местоположения и назначения объектов местного назначения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

5.1 Плотность и параметры застройки территории

Нормативные параметры застройки определены в соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Когалыма» для каждого проектируемого участка.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-2)

Вид разрешенного использования: «Магазины (4.4)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;

- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ19	1616	37	32

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения.

Вид разрешенного использования: «Предпринимательство (4.0)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ2	1075	21	-

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 100 кв. м;

- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 15% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ1	1453	-	-

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты (Ц-5)

Вид разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание (3.1)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ5	2439	21	-
:ЗУ6	1282	23	-
:ЗУ7	1048	22	30

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Вид разрешенного использования: «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ3	2169	46	24
:ЗУ9	7238	38	28

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения.

Вид разрешенного использования: «Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ10	9701	39	19

Объекты капитального строительства на данном участке не предлагаются проектом для размещения.

Вид разрешенного использования: «Магазины (4.4)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;

- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ4	1406	18	-

Объекты капитального строительства на данном участке не предлагаются проектом для размещения. Количество объектов капитального строительства и их параметры будут определены на стадии проектирования.

Вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;
- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 1000 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 30% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ8	5390	-	-

Объекты капитального строительства на данном участке не предлагаются проектом для размещения.

Зона спортивных комплексов и сооружений (Ц-6)

Вид разрешенного использования: «Спорт (5.1)»

Предельные параметры земельных участков:

- минимальная ширина –;

- максимальная ширина –;
- минимальная площадь – 200 кв. м;
- максимальная площадь –;
- максимальный процент застройки – 40%;
- коэффициент застройки территории – 0,8;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- площадь озеленения земельных участков не менее 20% территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота – Высота застройки согласовывается с органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, с учетом композиционных и эстетических требований.

Номер образуемого участка	Площадь ЗУ, кв.м	Минимальная ширина ЗУ, м	Процент застройки ЗУ %
:ЗУ13	7948	59	33
:ЗУ14	11667	94	-
:ЗУ15	2935	35	-

Объекты капитального строительства на данных участках не предлагаются проектом для размещения.

6. Предложение по изменению территориальных зон на карте градостроительного зонирования

Проектом предусмотрено внесение изменений в Правила землепользования и застройки и Генеральный план города Когалым с учетом установления границ земельных участков под существующей и планируемой застройкой, с учетом установления красных линий.

После утверждения данного проекта планировки и проекта межевания территории необходимо внести изменения в карту градостроительного зонирования в части корректировки границ территориальных зон на всей планируемой территории.

На территории проектирования необходимо внести изменения в следующие территориальные зоны. А именно, необходимо откорректировать границы Зон: Ж-1 Зона многоэтажной жилой застройки, Ц-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения, Ц-5 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты, Ц-6 Зона спортивных комплексов и сооружений, Р-1 Зона городских парков, скверов, садов, бульваров (озеленение общего пользования), Т-4 Зона сооружений автотранспорта.

7. Зоны с особыми условиями использования

Зоны с особыми условиями использования территории – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Территория проектирования находится в границах приаэродромной территории, установленной от аэродрома, расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Авиаторов 19.

Приаэродромная территория

Приаэродромная территория установлена согласно Приказу Федерального агентства воздушного транспорта №1037-П от 12.12.2018 г. «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданского авиации Когалым».

Другие зоны с особыми условиями использования (далее – ЗОУИТ), зарегистрированные в ЕГРН, на проектируемой территории отсутствуют. Проектом предлагаются нормативные размеры следующих ЗОУИТ:

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

Для воздушных линии электропередачи в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны:

- для 0,4 кВ в размере 2 метров в каждую сторону от крайних проводов;
- для 1-20 кВ в размере 10 метров в каждую сторону от крайних проводов;
- для подземных кабельных линий электропередачи устанавливается в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;
- для трансформаторных подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Охранная зона линий связи

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578) устанавливают охранные зоны для воздушных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от крайних проводов воздушных линий связи не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

Охранная зона тепловых сетей

Согласно Приказу Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» (пункт 4) охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (таблица 12.5) и СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (табл. А 3) регламентируют расстояние по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до зданий, сооружений и инженерных сетей.

Охранная зона сети водоснабжения

Для сетей водоснабжения в соответствии с СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» и СП 42.13330.2016

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (таблица 12.5), регламентируемое расстояние по горизонтали (в свету) до сетей водоснабжения, можно принять охранную зону от осей водопровода с каждой стороны по 5 м.

Охранная зона сети водоотведения (хозяйственно-бытовой канализации)

Согласно СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» (СП 42.13330.2016 (таблица 12.5)): Охранная зона сетей канализации устанавливается не менее 5 метров от стенок трубопровода.

Для канализационно-насосной станции установлен санитарно-защитная зона в размере 20 метров от границ объекта.

8. Обоснование принятых планировочных решений

8.1 Красные линии

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

На проектируемой территории, действующие красные линии установлены проектом планировки на часть территории 4Б микрорайона в районе «Музыкальной школы в городе Когалыме» утвержденным Постановлением Администрации города Когалыма от 08.07.2019 №1491 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и межевания».

Проектом планировки предлагается изменение красных линий в квартале 86:17:0010109. Красные линии запроектированы с учетом: существующей застройки; планируемой и сложившейся улично-дорожной сети; функционального зонирования территории, которое установлено Генеральным планом города Когалыма.

Красные линии установлены в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), утвержденной Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30.

9. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть

В границах проекта планировки существующая улично-дорожная сеть представлена улицами:

- ул. Ленинградская – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-11 метров;
- проезд Сопочинского – улица местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 6-7 метров;
- проезд Солнечный – улица местного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 6-7 метров;
- ул. Степана Повха – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-11 метров;
- ул. Мира – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-12 метров;
- ул. Молодежная – магистральная улица районного значения с цементным типом покрытия и шириной проезжей части 10-11 метров;
- внутриквартальные проезды, обеспечивающие проезд к существующей застройке, с асфальтовым и цементным типом покрытия проезжей части с шириной 4-12 метров.

Проектом предлагается сохранение существующей улично-дорожной сети микрорайона 4Б.

Вносились изменения в графической части проекта. Откорректировано благоустройство следующих территорий:

- проезд Солнечный в соответствии с проектом по строительству музыкальной школы в г. Когалым;

– территория магазина «Орион» по ул. Мира д.11в, в соответствии с предоставленными документами по реконструкции;

Параметры проездов определены в соответствии с Таблицей 14 «Параметры улиц и дорог в соответствии с их классификацией» МНГП города Когалыма.

Ширина основных проездов составляет 6 м, ширина тротуаров 2 м.

Развитие улично-дорожной сети, объектов транспортной инфраструктуры, сети общественного транспорта отображено на «Схеме организации улично-дорожной сети».

10 Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры

К инженерной инфраструктуре проектируемой территории относятся существующие инженерные коммуникации (сеть водоснабжения, сеть теплоснабжения, сеть водоотведения хозяйственно-бытовая, сеть водоотведения ливневая, воздушная линия электропередачи 10 и 0,4 кВ, подземные кабельные линии электропередачи, линия связи, трансформаторные подстанции, тепловые пункты), расположенные в границах проектирования.

Прохождение существующих инженерных сетей, объекты инженерной инфраструктуры отображены на «Схеме местоположения существующих объектов капитального строительства».

Данным проектом предлагается сохранение существующих инженерных сетей и размещение планируемых.

10.1 Водоснабжение

В границах проектируемой территории действует централизованная система водоснабжения. Водоснабжение объектов организовано посредством объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Источником водоснабжения являются подземные воды городского водозабора. Объекты водоснабжения на территории микрорайона 4Б отсутствуют.

Качество воды, подаваемой потребителю, соответствует требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

Сети водоснабжения кольцевые, с тупиковыми отводами до потребителей, выполнены из стальных труб диаметрами 50-200 мм, подземного способа прокладки, совместно с сетями теплоснабжения.

Для обеспечения водоснабжением территорий подлежащих благоустройству, данным проектом планировки предусматривается мероприятия по строительству новых сетей водоснабжения для следующих территорий и объектов:

- благоустройство территории общего пользования с фонтанами, проезд Солнечный. Общая протяженность - 40,12 м, диаметр труб – 63 мм.

10.2 Водоотведение

На проектируемой территории действует централизованная система водоотведения. Централизованной системой водоотведения обеспечены все объекты общественно-деловой застройки.

В границах проектируемой территории самотечные и напорные коллекторы выполнены в основном из стальных и чугунных труб диаметрами 150-600 мм, общей протяженностью 7,161 км.

Территория микрорайона 4Б обеспечена подземной системой ливневой канализации.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод на проектируемой территории, обеспечивается на существующую, сохраняемую КНС-5, ул. Молодежная, 17а.

Для обеспечения водоотведения территорий подлежащих благоустройству, данным проектом планировки предусматривается мероприятия по строительству новых сетей водоотведения для следующих территорий и объектов:

- благоустройство территории общего пользования с фонтанами, проезд Солнечный. Общая протяженность - 34,46 м, диаметр труб – 110 мм.

10.3 Теплоснабжение

На период разработки проекта планировки действует централизованная система теплоснабжения. Основными источниками тепловой мощности являются котельные.

Транспорт и распределение тепловой энергии осуществляется по системе магистральных и распределительных тепловых сетей. Распределение тепловой энергии осуществляется по системе магистральных и распределительных тепловых сетей. В границах проектируемой территории магистральные и распределительные тепловые сети проложены подземным способом, в двухтрубном и шеститрубном исполнении. Значительная часть тепловых сетей проложена совместно с водопроводом.

Существующие здания присоединены к системе централизованного теплоснабжения через индивидуальные тепловые пункты (ИТП) и центральные тепловые пункты (ЦТП).

Общая протяженность трубопроводов тепловых сетей в границах проекта составляет 3,723 км в двухтрубном исполнении, диаметр 57-426 мм.

Мероприятия по строительству объектов теплоснабжения данным проектом не предусмотрены.

10.4 Газоснабжение

В границах проектирования газопроводы отсутствуют.

10.5 Электроснабжение

На проектируемой территории действует централизованная система электроснабжения. Электроснабжение потребителей осуществляется по воздушным и подземным (кабельным) линиям электропередачи.

Сети электроснабжения проектируемой территории состоят из коммунальных электрических сетей напряжением 0,4-6 кВ. От ТП-6/0,4 кВ электрический ток поступает к потребителям по электрическим сетям напряжением 0,4 кВ воздушного и кабельного исполнения.

Общая протяжённость линий электропередачи в границах территории проекта корректировки составляет:

- воздушная линия электропередачи 0,4 кВ – 2,769 км;
- кабельная линия электропередачи 10(6) кВ – 2,116 км;
- кабельная линия электропередачи 0,4 кВ – 11,093 км.

Схема электроснабжения на напряжение 6 кВ – кольцевая, обеспечивающая двухстороннее питание от ПС и ЦРП к каждой ТП, на напряжение 0,4 кВ радиальная.

Сети наружного освещения запитываются от трансформаторных подстанций, обеспечивающих электроснабжение данных территорий.

Мероприятия по строительству объектов электроснабжения данным проектом не предусмотрены.

Подключение к сетям электроснабжения объектов общественно-делового назначения будет решаться отдельными проектами для каждого объекта и разрабатываться на рабочей стадии проектирования после того, как будет определено количество и емкость объектов капитального строительства.

10.6 Связь

По проектируемой территории проходят действующие кабельные линии связи. Существующая сеть связи города Когалым представлена развитой инфраструктурой, которая позволяет удовлетворить информационные потребности жителей.

Мероприятия по строительству объектов связи данным проектом не предусмотрены.

11 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории предусматривает комплекс мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования и обеспечению оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий.

Вертикальная планировка территории музыкальной школы выполнена проектом планировки на часть территории 4Б микрорайона в районе «Музыкальной школы в городе Когалыме» утвержденный Постановлением Администрации города Когалыма от 08.07.2019 №1491 «Об утверждении внесения изменений в проект планировки и межевания».

На территории проектирования сохраняются существующие устройство закрытой и открытой ливневой канализации. Вертикальная планировка будет разрабатываться отдельными проектами для каждого объекта на рабочей стадии проектирования после того, как будет определено количество и емкость объектов капитального строительства.

12 Объекты культурного наследия

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

13. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития, является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования территорий определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависят планировочная структура, условия развития селитебных территорий или промышленных зон.

Основными источниками внешнего шума в границах проекта планировки являются транспортные потоки на улицах и дорогах, а также железная дорога, проходящая восточнее проектируемой территории.

Для снижения уровней звука на территории или в помещениях, защищаемых от шума объектов, следует применять экраны, размещаемые между источниками шума и защищаемыми от шума объектами. В качестве экранов следует применять искусственные и естественные элементы рельефа местности (выемки, галереи, насыпи, холмы и др.), а также зеленые насаждения.

При эксплуатации застройки предлагается сохранить существующее благоустройство территории и создать систему зеленых насаждений (в том числе сохранение существующего озеленения территории).

Предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- организация мониторинга загрязнения атмосферного воздуха;
- целенаправленное формирование крупных насаждений в составе озелененных территорий общего пользования;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки;
- организация плано-регулярной системы санитарной очистки территории, своевременный сбор и вывоз бытовых отходов;
- освещение территории.

Мероприятия по охране окружающей среды позволят снизить техногенную нагрузку на окружающую природную среду, уменьшить загрязнение территории и сохранить природные богатства. Необходимо проводить мониторинг и мероприятия по охране окружающей среды.

Санитарная очистка территории

Одним из первоочередных мероприятий по охране территории от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим размещением на специализированном полигоне.

Санитарная очистка территории осуществляется по плановой системе очистки с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов ликвидационным методом со сбором твердых бытовых отходов населения в существующие площадки ТБО.

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, транспортировка и удаление бытовых отходов, а также приравненных к ним отходов;
- сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов (подлежат учету и отдельному обеззараживанию);
- обезвреживание и утилизация всех отходов;
- уборка территорий от мусора, смета, снега.
- Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории:
- организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО (включая уличный смет);
- установка современных контейнеров;
- выявление несанкционированных свалок с последующей рекультивацией территории.

В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест» площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Для проектной многоквартирной жилой застройки предусматривается размещение площадок для установки контейнеров в границах жилых кварталов с учетом нормативных требований по размещению площадок.

Мероприятия по охране окружающей среды позволяют снизить техногенную нагрузку на окружающую природную среду, уменьшить загрязнение территории и сохранить природные богатства. Необходимо проводить мониторинг и мероприятия по охране окружающей среды.

14. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Раздел выполнен с учетом требований СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

Взрыво-, пожаро- и химически-опасные объекты на территории не зарегистрированы.

Радиационно-опасных и биологически-опасных объектов на территории нет.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера на территории проекта планировки могут возникнуть в результате аварий на объектах инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения) и при аварии на автомобильном транспорте.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований. Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Проектом предложен комплекс мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- усиление охраны жизнеобеспечивающих объектов;
- наличие резервного электроснабжения;

- своевременная реконструкция или замена устаревшего оборудования систем жизнеобеспечения;
- обучение и повышения квалификации работников предприятий;
- создание аварийного запаса материалов.

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории чаще всего, возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем. Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения.

Чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории могут возникнуть в результате сильного ветра, сильного снегопада, гололедных явлений, заморозков, тумана, грозы.

Соблюдение мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера обеспечит защиту населения, снизит ущерб, наносимый окружающей природной среде, жизни и здоровью населения, в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Пожарная охрана на территории проекта планировки обеспечивается ближайшей пожарно-спасательной частью № 74 МЧС России, расположенной за границами проекта планировки по адресу: ул. Бакинская, 2.

15. Обоснование очередности планируемого развития территории

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме разработан с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Основным направлением развития территории является благоустройство территорий общего пользования за счет размещения прогулочных дорожек, беседок, детских площадок, малых архитектурных форм, сквера с фонтаном, скейт-площадки.

Проектом предлагается развитие территории спортивного назначения с расположением универсальной спортивной площадки и площадок для Падл-тенниса.

Проектом предложено:

- установления красных линий территории;
- установления линии отступа от красных линий;
- установления границ земельных участков под существующими и планируемыми объектами капитального строительства;
- установления границ территории общего пользования;
- варианты благоустройства территории.

1. Подготовка и утверждение документации планировки территории в соответствии со ст. 42, ст. 43 ГрК РФ.

2 Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

5. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

16. Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.	Общая площадь территории в границах проекта	га	-	24,82
	в том числе территории:			
1.1	зона учебного-образовательного назначения		-	0.9
1.2	зона общественно-делового назначения	га	-	5.0
1.3	зона озелененных территорий общего пользования	га	-	4.0
1.4	зона спортивных объектов, игровых площадок		1.3	2,9
1.5	зона улично-дорожной сети	га	10.4	10.4
1.6	занятая лесом и кустарником	га	-	0.8
1.7	не занятая лесом и кустарником	га	-	0.6
2	Жилищный фонд	тыс. кв. м	-	-
3	Население	человек	-	-
4	Плотность населения	чел/га	-	-
5	Объекты общественного назначения	кол-во	17	18
6	Транспортная инфраструктура			
6.1	Протяженность улично-дорожной сети районного значения	км	1.61	1.61
6.2	Протяженность улично-дорожной сети местного значения	км	0.68	0.68
6.3	Остановочный пункт общественного пассажирского транспорта	кол-во	1	1



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КОГАЛЫМА
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

от 19.07.2024

№ 1339

О принятии решения по подготовке изменений
в проект планировки и проект межевания
территории 4Б микрорайона 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:

1. Принять решение по подготовке изменений в проект планировки и проект межевания территории 4Б микрорайона в городе Когалыме согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации города Когалыма (О.В. Краевой) осуществить проверку представленной документации на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45, статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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).

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

Исполняющий обязанности
главы города Когалыма



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

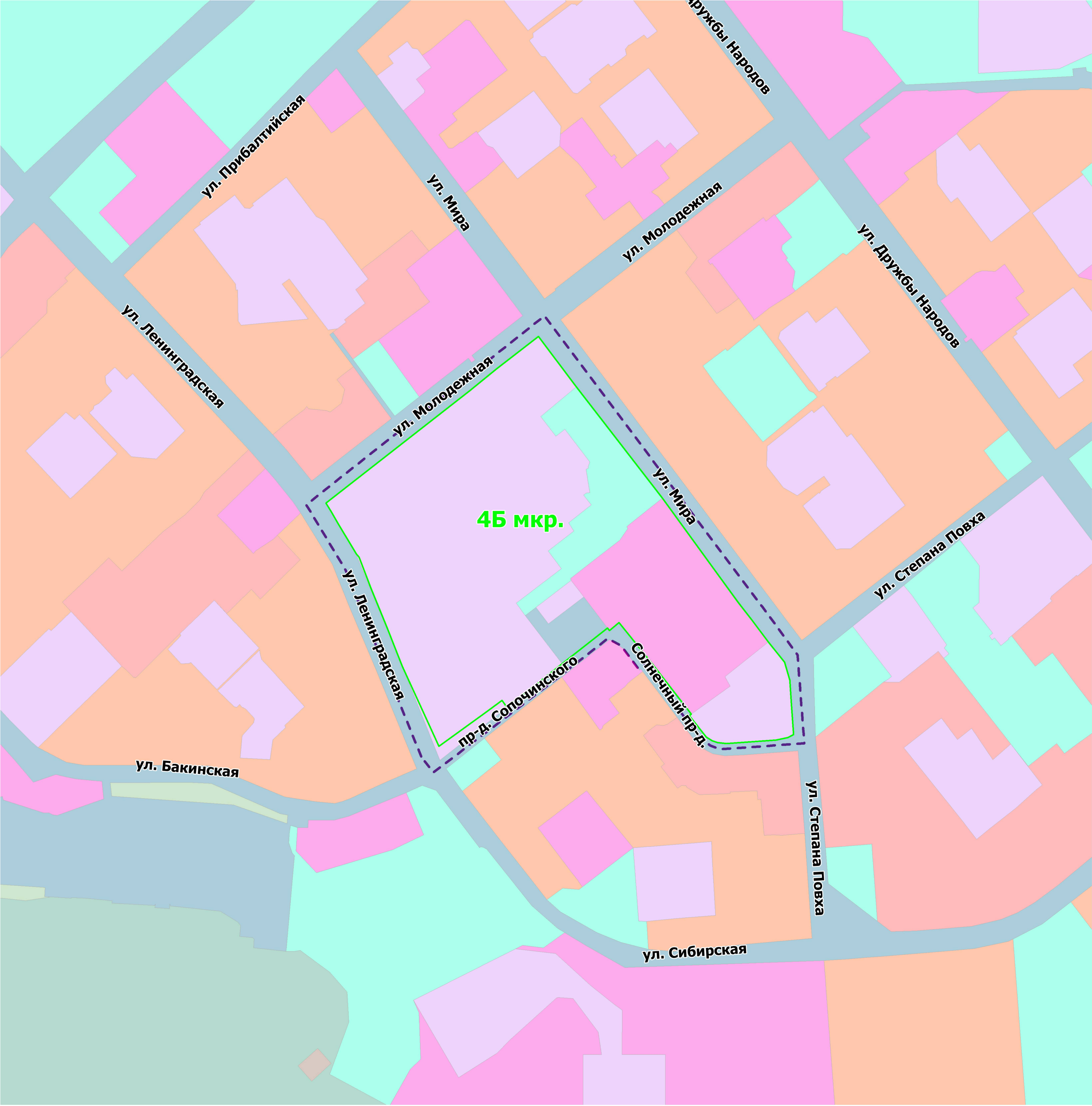
Р.Я.Ярема

Сертификат
7B59929D9EFBD7527DC94294F9F654FE
Владелец Ярема Роман Ярославич
Действителен с 11.05.2023 по 03.08.2024



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 4Б В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

КАРТА (ФРАГМЕНТ КАРТЫ) ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА КОГАЛЫМА
С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. М 1:10000



Условные обозначения

- границы проектирования
- границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектирования

Функциональные зоны в границах проекта

- зона транспортной инфраструктуры
- общественно-деловая зона
- зона специализированной общественной застройки
- зона озелененных территорий общего пользования

						ППМ-980			
						Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Демина Д.А.			11.24		пп	1	1
Архитектор		Никитина А.Н.			11.24				
						Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города Когалыма с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000	ООО «КадастрГрупп»		



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 4Б В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

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. М 1:5000



Условные обозначения

- границы проектирования
- красные линии сохраняемые
- красные линии проектируемые
- границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- твердые покрытия в границах проектирования
- территории покрытые лесом и кустарниками
- территории не покрытые лесом и кустарниками
- детские игровые и спортивные площадки

Объекты капитального строительства

- нежилого назначения
- общественно-делового назначения

- 1 - условный номер объекта общественно-делового назначения

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- сохр.
- 1 - трансформаторная подстанция 6/0,4кВ (с указанием № по экспл.)
- кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ (КЛ-10 кВ)
- воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ (ВЛ-0,4 кВ)
- кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ (КЛ-0,4 кВ)
- сети водоснабжения
- сети теплоснабжения
- сети водоотведения самотечные
- сети водоотведения напорные
- сети самотечной ливневой канализации
- сети связи
- 7 - канализационная насосная станция КНС (с указанием № по экспл.)

Экспликация зданий, строений, сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Статус
Общественные здания, сооружения		
1	Когалымская городская больница (ул. Молодежная, 19)	Сохраняемый
2	Детская поликлиника (ул. Молодежная, 19/7)	Сохраняемый
3	Станция переливания крови (ул. Молодежная, 19/4)	Сохраняемый
4	Родильный дом (ул. Молодежная, 19/1)	Сохраняемый
5	Патологоанатомическое отделение (ул. Молодежная, 19/2)	Сохраняемый
6	Инфекционное отделение (ул. Молодежная, 19/3)	Сохраняемый
7	Санитарно-эпидемиологическая станция (ул. Молодежная, 17)	Сохраняемый
8	Лаборатория (ул. Молодежная, 17)	Сохраняемый
9	Спортивный комплекс «Юбилейный» (пр. Сопочинского, 10)	Сохраняемый
10	Объект торговли (пр. Сопочинского, 4)	Сохраняемый
11	Объект торговли (ул. Мира, 15)	Сохраняемый
12	Объект торговли (ул. Мира, 15а)	Сохраняемый
13	Объект торговли (пр. Сопочинского, 2)	Сохраняемый
14	Объект торговли (ул. Мира, 13)	Сохраняемый
15	Объект торговли (пр. Сопочинского)	Сохраняемый
16	Объект торговли (ул. Мира, 11)	Сохраняемый
17	Музыкальная школа	Строящийся
Сооружения инженерной инфраструктуры		
1	Трансформаторная подстанция 6/0,4кВ	Сохраняемый
2	Трансформаторная подстанция 6/0,4кВ (ТП № 2-4)	Сохраняемый
3	Трансформаторная подстанция 6/0,4кВ (ТП № 10)	Сохраняемый
4	Трансформаторная подстанция 6/0,4кВ (ТП № 2-5)	Сохраняемый
5	Трансформаторная подстанция 6/0,4кВ (ТП № 56)	Сохраняемый
6	Трансформаторная подстанция 6/0,4кВ (ТП № 6)	Сохраняемый
7	Канализационная насосная станция (КНС - 5)	Сохраняемый

Примечания:

- * Граница проектирования относится к категории земель - земли населенных пунктов.
- 1. Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.
- 2. В границах проектирования отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий.
- 3. Границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.
- 4. Согласно данным ЕГРН территория проектирования находится в границах приаэродромной территории аэродрома Когалым (реестровые номера 86:17-6.165, 86:03-6.7073, 86:03-6.7072)

ППМ-980					
Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Демин Д.А.	11.24			11.24
Архитектор	Никитина А.Н.	11.24			11.24
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			пп	2	1
ООО «КадастрГрупп»					



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 4Б В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ М 1:5000



Условные обозначения

- границы проектирования
- красные линии сохраняемые
- красные линии проектируемые
- проезжая часть с твердым покрытием
- тротуары, пешеходные дорожки сохраняемые, проектируемые

Объекты капитального строительства

- нежилого назначения существующие
- общественно-делового назначения существующие

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- | сохр. | недейст. | проект. | |
|-------|----------|---------|--|
| | | | - трансформаторная подстанция 6/0,4кВ |
| | | | - кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ (КЛ-10 кВ) |
| | | | - воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ (ВЛ-0,4 кВ) |
| | | | - кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ (КЛ-0,4 кВ) |
| | | | - сети водоснабжения |
| | | | - сети теплоснабжения |
| | | | - сети водоотведения самотечные |
| | | | - сети водоотведения напорные |
| | | | - сети самотечной ливневой канализации |
| | | | - сети связи |
| | | | - канализационная насосная станция КНС |

Зоны с особыми условиями использования территории

- Проектные охранные зоны
- водопроводов
 - линий и сооружений связи
 - объектов электросетевого хозяйства
 - водоотведения
 - тепловых сетей

- Примечания:
- Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.
 - В границах проектирования отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий.
 - Границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.
 - Согласно данным ЕГРН территория проектирования находится в границах приаэродромной территории аэродрома Когалым (реестровые номера 86:17-6.165, 86:03-6.7073, 86:03-6.7072)

						ППМ-980		
						Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГИП		Демина Д.А.			11.24		пп	3
Архитектор		Никитина А.Н.			11.24	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:5000		Листов
								1
						ООО «КадастрГрупп»		



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 4Б В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)
СХЕМА ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ М 1:5000



Условные обозначения

- границы проектирования
 - красные линии сохраняемые
 - красные линии проектируемые
 - проезжая часть с твердым покрытием
 - тротуары, пешеходные дорожки сохраняемые, проектируемые
 - искусственные водоемы, фонтаны проектируемые
- Объекты капитального строительства**
- нежилого назначения существующие
 - общественно-делового назначения существующие

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

- | сохр. | недейст. | проект. | |
|-------|----------|---------|--|
| | | | - трансформаторная подстанция 6/0,4кВ |
| | | | - кабельная линия электропередачи напряжением 10 кВ (КЛ-10 кВ) |
| | | | - воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ (ВЛ-0,4 кВ) |
| | | | - кабельная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ (КЛ-0,4 кВ) |
| | | | - сети водоснабжения |
| | | | - сети теплоснабжения |
| | | | - сети водоотведения самотечные |
| | | | - сети водоотведения напорные |
| | | | - сети самотечной ливневой канализации |
| | | | - сети связи |
| | | | - канализационная насосная станция КНС |

Примечание:
* Точки подключения к инженерным сетям определены условно. Подключение к инженерным сетям будет решаться отдельными проектами для каждого объекта и разрабатываться на рабочей стадии проектирования после того, как будет определено количество и емкость объектов капитального строительства.
** Развитие территории выполнить в один этап.

ППМ-980					
Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Демина Д.А.			11.24
Архитектор		Никишина А.Н.			11.24
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
Схема очередности планируемого развития территории. Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения М 1:5000			Стадия	Лист	Листов
			пп	4	1
ООО «КадастрГрупп»					



ВАРИАНТ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА (ВКЛЮЧАЯ ТРАНСПОРТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) И ПЕШЕХОДОВ. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ. М 1:5000



- Условные обозначения**
- границы проектирования
 - красные линии сохраняемые
 - красные линии проектируемые
 - границы земельных участков на кадастровом плане территории
 - границы образуемых земельных участков
- Объекты капитального строительства**
- нежилого назначения сохраняемые
 - общественно-делового назначения сохраняемые

- Территории (в границах проекта)**
- твердые покрытия в границах проектирования
 - территории покрытые лесом и кустарниками
 - территории не покрытые лесом и кустарниками
 - детские игровые и спортивные площадки
 - территории объектов спортивного назначения
 - территории объектов общественно-делового назначения
 - территории объектов учебного-образовательного назначения
 - фонтаны, искусственные водоемы

- Объекты транспорта**
- | сущ. | проект. | |
|------|---------|--|
| | | - магистральная улица районного значения |
| | | - улица в жилой застройке |
| | | - проезд |
| | | - стоянка (парковка) автомобилей |
| | | - остановочный пункт (автобуса) |

- Иные объекты**
- основные пешеходные пути
 - пешеходный переход существующий
 - пешеходный переход проектируемый

ППМ-980					
Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Демин Д.А.	11.24			
Архитектор	Никитина А.Н.	11.24			
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			пп	5	1
Вариант планировочного решения застройки территории. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:5000			ООО «КадастрГрупп»		

**Общество с ограниченной ответственностью
«КадастрГрупп»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4 Б МИКРОРАЙОНА
В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Том 3

2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«КадастрГрупп»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 4 Б МИКРОРАЙОНА
В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Том 3

Генеральный директор

2024 г.

Состав проектной документации

Номер тома	Наименование документации	Масштаб
	Проект планировки территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Графическая часть		
	Чертеж планировки территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Текстовая часть		
2	Том 2. Пояснительная записка	
Графическая часть		
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:5000
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:5000
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:5000
	Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения	1:5000
	Проект межевания территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
3	Том 3. Основная часть проекта.	
Графическая часть		
	Чертеж межевания территории	1:5000
	Материалы по обоснованию проекта	
Графическая часть		
	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	1:5000

Содержание

Введение	5
1. Сведения об образуемых земельных участках	8
2. Сведения о границах контуров образуемых земельных участков	12
3. Предложения по установлению публичных сервитутов	18
4. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	25

Введение

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме разработано на основании Постановления Администрации г. Когалыма ХМАО Югры «О принятии решения по подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 4Б микрорайона в г. Когалыме» № 1339 от 19.07.2024 г.

Документация по планировке территории разработана в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации.

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 74 от 25.09.2007);
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО – Югры» (далее РНГП);
- Постановлением правительства ХМАО-ЮГРЫ ОТ 11.09.2020 № 390-П "О Внесении изменений в приложение к постановлению правительства Ханты-Мансийского автономного округа - ЮГРЫ от 29.12.2014 № 534-П" об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Постановлением Администрации города Когалыма от 08.08.2022 № 1774;

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план города Когалыма (утв. Решением Думы города Когалыма № 275-ГД от 25.07.2008 г.);

- Правила землепользования и застройки города Когалыма (утв. Постановлением Администрации города Когалыма № 1200 от 26.05.2022 г.);

2. Утвержденный документ по планировке территории:

- Проект планировки и межевания территории 4Б микрорайона в городе Когалыме утвержденный Постановлением Администрации города Когалыма от 24.11.2023 №2305«Об утверждении проекта планировки и межевания территории 4Б микрорайона в городе Когалыме»

3. Материалы топографической съемки м-ба 1:500;

4. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:17:0010109.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

Перечень и характеристика проектных решений, вносимых в проект межевания территории:

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 24.82 га.

Проектные решения в проект межевания территории 4 Б микрорайона города Когалыма внесены в части:

- Формирование земельного участка с видом разрешенного использования «Предпринимательство» (4.0)» по адресу пересечение улиц Мира и Степаны Повха, район строения 7,11 по ул. Мира (в соответствии с координатами);

- Формирование земельного участка с видом разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)» по адресу ул. Молодежная, д.156 (в соответствии с координатами);

- Изменение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)» по адресу ул. Молодежная, д.19 корпус 7 (в соответствии с координатами);

- Изменение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)» по адресу ул. Молодежная, д.19/1 (в соответствии с координатами);

- Формирование земельного участка с видом разрешенного использования «Предпринимательство» (4.0)» по адресу ул. Молодежная, д.156 (в соответствии с координатами);

- Изменение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (3.1)» по адресу ул. Молодежная д.19/6 (в соответствии с координатами);

- Изменение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (3.1)» по адресу ул. Молодежная (в соответствии с координатами);

- Формирование земельного участка с видом разрешенного использования «Спорт (5.1)» по адресу пр. Сопочинского (в соответствии с координатами);

- Изменение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Спорт (5.1)» по адресу пр. Сопочинского №10 (в соответствии с координатами);

- Изменение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Спорт (5.1)» по адресу пр. Сопочинского №8 (в соответствии с координатами);

- Формирование земельного участка с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (3.1)» по адресу ул. Молодежная (в соответствии с координатами);

- Увеличение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (3.1)» по адресу ул. Молодежная д.19/5 (в соответствии с координатами);
- Увеличение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Магазин (4.4)» по адресу ул. Мира д.11 (в соответствии с координатами);
- Увеличение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Магазин (4.4)» по адресу ул. Мира д.15 а (в соответствии с координатами);
- Увеличение границ земельного участка с видом разрешенного использования «Предпринимательство» (4.0)» по адресу ул. Молодежная (в соответствии с координатами).

Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:17:0010109:2991, 86:17:0010109:3044 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)

При образовании земельных участков учитывались действующие красные линии и красные линии, установленные данным проектом планировки.

Проектом предусмотрено внесение изменений в функциональные зоны и территориальные зоны Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Когалыма с учетом установления и изменения границ земельных участков под проектируемой и существующей застройкой.

1. Сведения об образуемых земельных участках

Данным проектом межевания территории предусматриваются действия по:

- уточнению (изменению) границ застроенных земельных участков;
- определению местоположения границ образуемых земельных участков;
- установлению границ земельных участков, которые после образования будут

относиться как к территориям общего пользования.

Проектные земельные участки сформированы в условиях сложившейся застройки с учетом максимально эффективного использования территории, в соответствии с действующей нормативной документацией. Границы земельных участков определяются с учетом действующих и планируемых красных линий, определенных проектом планировки территории, границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет (при их наличии), проездов, инженерно-транспортных коммуникаций.

Размеры образуемых земельных участков определены в соответствии с предельными параметрами земельных участков Градостроительных регламентов «Правил землепользования и застройки города Когалыма» (утв. Постановлением Администрации города Когалыма № 1200 от 26.05.2022 г.).

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Возможные способы образования земельных участков – образование путем раздела, перераспределения земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (из неразграниченных земель кадастрового квартала). Способ образования земельных участков предлагается уточнить при проведении кадастровых работ.

Проектом предложено изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами: 86:17:0010109:5, 86:17:0010109:2660, 86:17:0010109:6, 86:17:0010109:2672, 86:17:0010109:57, 86:17:0010109:2687, 86:17:0010109:3, 86:17:0010109:2675, 86:17:0010109:2681, 86:17:0010109:2682, 86:17:0010109:2677, 86:17:0010109:2698, 86:17:0010109:2742, 86:17:0010109:60, 86:17:0010109:2719, 86:17:0010109:2711, 86:17:0010109:2, 86:17:0010109:4, 86:17:0010109:2991, 86:17:0010109:3044.

В том числе снятие с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером, 86:17:0010109:5, 86:17:0010109:2660, 86:17:0010109:3, 86:17:0010109:2711, 86:17:0010109:2.

Проектом межевания предлагается установление границ земельных участков с различными видами разрешенного использования. Вид разрешенного использования земельных участков определен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» № П/0412 от 10.11.2020 г.

Сведения о земельных участках, подлежащих формированию, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования
1	:ЗУ1	1453	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная.	Территория общего пользования (12.0)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 86:17:0010109:2988, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
2	:ЗУ2	1075	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная	Предпринимательство (4.0)	Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
3	:ЗУ3	2169	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная, №15 б	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
4	:ЗУ4 (86:17:001019:6)	1406	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная, №15 б	Магазин (4.4)	Образование земельного участка путем изменения границ земельного участка 86:17:0010109:6, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
5	:ЗУ5	2439	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная.	Коммунальное обслуживание (3.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:2698, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
6	:ЗУ6	1282	АО Ханты-Мансийский Автономный округ -	Коммунальное обслуживание (3.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:2672, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования
			Югра, г. Когалым, улица Молодежная, 19/5		(неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
7	:3У7	1048	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная, №19/6	Коммунальное обслуживание (3.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:57, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
8	:3У8	5390	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная.	Территория общего пользования (12.0)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 86:17:0010109:2681, 86:17:0010109:2988, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
9	:3У9	7238	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная, №19, корпус 7	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:2682, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
10	:3У10	9701	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная, 19/1	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:2677, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
11	:3У11	326	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Молодежная.	Коммунальное обслуживание (3.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:2687
12	:3У13	7948	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым,	Спорт (5.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 86:17:0010109:60, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования
			проезд Сопочинского №10		(неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
13	:ЗУ14	11667	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, проезд Сопочинского №8	Спорт (5.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 86:17:0010109:2719, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
14	:ЗУ15	2935	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, проезд Сопочинского	Спорт (5.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 86:17:0010109:3, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
15	:ЗУ16	4315	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, проезд Сопочинского	Территория общего пользования (12.0)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:3, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
16	:ЗУ18	3319	АО Ханты- Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, улица Мира, д. 15 а	Магазин (4.4)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 86:17:0010109:2711, 86:17:0010109:2, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)
17	:ЗУ19	1616	ХМАО-Югра, город Когалым, проезд Солнечный, 6	Магазин (4.4)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:17:0010109:2991, 86:17:0010109:3044 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 86:17:0010109)

2. Сведения о границах контуров образуемых земельных участков

:ЗУ1, ЗУ2..., ЗУn – условный номер вновь образуемого участка в соответствии с чертежом межевания;

№1, 2..., №n – номера характерных точек границ образуемых земельных участков.

Таблица 2

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

N_точки	X, м	Y, м
ЗУ1		
1	3626339,83	1097648,00
2	3626360,56	1097621,70
3	3626359,90	1097619,53
4	3626327,68	1097594,81
5	3626307,14	1097622,75
1	3626339,83	1097648,00
ЗУ2		
1	3626366,91	1097626,64
2	3626380,98	1097609,30
3	3626340,74	1097578,32
4	3626327,68	1097594,81
5	3626359,90	1097619,53
6	3626360,56	1097621,70
1	3626366,91	1097626,64
ЗУ3		
1	3626415,43	1097565,21
2	3626421,44	1097557,72
3	3626443,16	1097530,34
4	3626409,18	1097503,62
5	3626406,32	1097501,62
6	3626399,16	1097510,38
7	3626397,62	1097509,28
8	3626391,26	1097517,00
9	3626388,92	1097520,10
10	3626380,52	1097530,40
11	3626379,56	1097531,58
12	3626376,45	1097535,26
13	3626408,64	1097560,02
1	3626415,43	1097565,21
ЗУ4		
1	3626443,16	1097530,34
2	3626460,62	1097506,48
3	3626446,04	1097495,21
4	3626449,90	1097490,32
5	3626430,90	1097475,66
6	3626409,18	1097503,62
1	3626443,16	1097530,34
ЗУ5		
1	3626460,62	1097506,48
2	3626483,19	1097477,68
3	3626473,53	1097457,23
4	3626439,02	1097430,78
5	3626433,58	1097437,51
6	3626428,64	1097443,99
7	3626433,92	1097448,18
8	3626419,32	1097466,80
9	3626430,90	1097475,66
10	3626449,90	1097490,32
11	3626446,04	1097495,21

1	3626460,62	1097506,48
3Y6		
1	3626419,32	1097466,80
2	3626433,92	1097448,18
3	3626428,64	1097443,99
4	3626433,58	1097437,51
5	3626413,31	1097421,79
6	3626400,59	1097411,88
7	3626395,96	1097417,97
8	3626401,94	1097423,00
9	3626387,78	1097440,94
1	3626419,32	1097466,80
3Y7		
1	3626433,58	1097437,51
2	3626439,02	1097430,78
3	3626447,62	1097419,88
4	3626440,38	1097413,74
5	3626432,97	1097407,95
6	3626411,28	1097391,47
7	3626410,19	1097393,00
8	3626403,20	1097402,12
9	3626397,55	1097409,50
10	3626400,59	1097411,88
11	3626413,31	1097421,79
1	3626433,58	1097437,51
3Y8		
1	3626301,64	1097627,70
2	3626307,14	1097622,75
3	3626327,68	1097594,81
4	3626340,74	1097578,32
5	3626346,10	1097572,06
6	3626356,66	1097559,58
7	3626357,62	1097558,44
8	3626370,90	1097541,92
9	3626371,72	1097540,84
10	3626376,45	1097535,26
11	3626379,56	1097531,58
12	3626380,52	1097530,40
13	3626388,92	1097520,10
14	3626391,26	1097517,00
15	3626397,62	1097509,28
16	3626399,16	1097510,38
17	3626406,32	1097501,62
18	3626409,18	1097503,62
19	3626430,90	1097475,66
20	3626419,32	1097466,80
21	3626387,78	1097440,94
22	3626401,94	1097423,00
23	3626395,96	1097417,97
24	3626400,59	1097411,88
25	3626397,55	1097409,50

26	3626382,14	1097429,63
27	3626367,27	1097418,27
28	3626359,19	1097429,07
29	3626363,18	1097431,60
30	3626359,78	1097435,28
31	3626347,10	1097451,59
32	3626340,01	1097460,10
33	3626339,66	1097460,52
34	3626331,98	1097469,92
35	3626330,45	1097471,81
36	3626330,46	1097471,82
37	3626322,14	1097482,08
38	3626321,54	1097483,08
39	3626320,35	1097483,54
40	3626316,07	1097483,54
41	3626307,84	1097484,19
42	3626300,07	1097484,80
43	3626283,42	1097480,56
44	3626267,93	1097471,46
45	3626234,66	1097449,03
46	3626217,82	1097436,59
47	3626182,40	1097412,80
48	3626170,77	1097404,25
49	3626153,63	1097391,45
50	3626123,61	1097368,78
51	3626121,48	1097373,96
52	3626114,62	1097376,18
53	3626147,39	1097401,27
54	3626167,18	1097415,62
55	3626257,88	1097477,58
56	3626270,26	1097486,03
57	3626289,12	1097498,92
58	3626325,50	1097492,38
59	3626371,49	1097437,02
60	3626420,99	1097477,68
61	3626411,52	1097487,88
62	3626392,50	1097510,17
63	3626387,33	1097516,23
64	3626379,75	1097524,49
65	3626374,19	1097531,26
66	3626353,98	1097555,87
67	3626343,42	1097568,72
68	3626337,43	1097576,01
69	3626311,98	1097607,00
70	3626295,55	1097622,87
1	3626301,64	1097627,70
3Y9		
1	3626144,83	1097506,67
2	3626179,96	1097463,54
3	3626149,38	1097439,98
4	3626167,18	1097415,62

5	3626147,39	1097401,27
6	3626114,62	1097376,18
7	3626073,24	1097441,39
8	3626091,10	1097454,33
9	3626086,50	1097461,70
1	3626144,83	1097506,67
3Y10		
1	3626201,26	1097395,49
2	3626226,76	1097362,43
3	3626264,30	1097308,73
4	3626234,44	1097283,17
5	3626212,77	1097312,35
6	3626175,33	1097283,27
7	3626158,99	1097271,96
8	3626134,48	1097329,38
9	3626137,16	1097335,74
10	3626123,61	1097368,78
11	3626153,63	1097391,45
12	3626168,27	1097372,32
1	3626201,26	1097395,49
3Y11		
1	3626258,11	1097358,98
2	3626264,45	1097350,76
3	3626272,90	1097356,96
4	3626280,42	1097347,31
5	3626277,91	1097345,44
6	3626270,79	1097340,18
7	3626264,65	1097335,60
8	3626251,43	1097353,86
1	3626258,11	1097358,98
3Y13		
1	3626252,54	1097247,95
2	3626321,87	1097163,40
3	3626250,87	1097112,81
4	3626204,84	1097212,80
1	3626252,54	1097247,95
3Y14		
1	3626355,98	1097327,47
2	3626376,99	1097300,57
3	3626398,80	1097272,65
4	3626430,66	1097231,28
5	3626354,40	1097172,67
6	3626347,39	1097181,71
7	3626280,56	1097269,91
1	3626355,98	1097327,47
3Y15		
1	3626443,60	1097350,80
2	3626465,03	1097323,12
3	3626398,80	1097272,65
4	3626376,99	1097300,57
1	3626443,60	1097350,80

3Y16		
1	3626465,03	1097323,12
2	3626496,50	1097282,56
3	3626430,66	1097231,28
4	3626398,80	1097272,65
1	3626465,03	1097323,12
3Y18		
1	3626578,72	1097461,94
2	3626612,14	1097418,44
3	3626602,02	1097411,06
4	3626600,26	1097413,30
5	3626566,62	1097387,50
6	3626565,04	1097389,28
7	3626560,26	1097385,62
8	3626562,00	1097383,30
9	3626560,52	1097382,18
10	3626542,30	1097406,22
11	3626534,26	1097416,24
12	3626535,38	1097417,08
13	3626531,36	1097422,84
14	3626538,32	1097432,98
15	3626566,26	1097454,50
16	3626568,08	1097454,90
17	3626570,44	1097455,10
1	3626578,72	1097461,94
3Y19		
1	3626557,50	1097236,24
2	3626555,35	1097238,88
3	3626584,92	1097262,05
4	3626587,11	1097259,31
5	3626611,66	1097228,65
6	3626582,07	1097205,15
1	3626557,50	1097236,24

3. Предложения по установлению публичных сервитутов

Сервитут-право ограниченного пользования чужим земельным участком.

В соответствии с п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ «Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут)».

В соответствии с п.п. 1 п. 4 ст. 23 Земельного кодекса РФ Публичный сервитут может устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок.

Согласно п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ «Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель».

Установление публичного сервитута «Для прохода или проезда через земельный участок» предлагается для следующих земельных участков.

Таблица 3

Сведения о зонах действия публичного сервитута

Номер контура	Обременение земельного участка	Площадь, кв. м
18	Образуемый ЗУ4	326,30
7,21,23	Образуемый ЗУ9	1767
6,11	Образуемый ЗУ10	1897,8
5	Образуемый ЗУ13	1099,25
4	Образуемый ЗУ18	514,08
1	Образуемый ЗУ19	583,36
17	Образуемый ЗУ7	315,85
19	Существующий 86:17:0010109:2737	517,94
20,24	Существующий 86:17:0010109:2683	1650,2
16,22	Существующий 86:17:0010109:2678	1001,8
10,12,15	Существующий 86:17:0010109:2687	2325,2
14	Существующий 86:17:0010109:2676	970,94
13	Существующий 86:17:0010109:2688	1869,15
3	Существующий 86:17:0010109:3016	324,79
8	Существующий 86:17:0010109:3022	327,41
2	Существующий 86:17:0010109:9	150,37
9	Существующий 86:17:0010109:2990	996,69

Таблица 4

Ведомость координат характерных точек зоны действия публичного сервитута

Общая площадь 16639,3 кв.м

N_тчк	X_м	Y_м
Контур 1		
1	3626699,66	1097303,27
2	3626703,52	1097298,57
3	3626654,20	1097260,79
4	3626629,12	1097291,96
5	3626636,77	1097297,90
6	3626639,29	1097294,79
7	3626636,45	1097292,22
8	3626654,91	1097268,86
9	3626662,54	1097274,80

N_тчк	X_м	Y_м
10	3626678,01	1097286,49
11	3626693,00	1097298,06
12	3626696,15	1097300,41
13	3626699,66	1097303,27
Контур 2		
1	3626672,75	1097325,46
2	3626675,50	1097322,05
3	3626646,63	1097300,36
4	3626644,10	1097303,39
5	3626672,75	1097325,46
Контур 3		
1	3626514,34	1097408,62
2	3626523,00	1097407,10
3	3626525,96	1097386,92
4	3626540,16	1097369,25
5	3626533,66	1097364,74
6	3626533,66	1097364,74
7	3626520,10	1097381,62
8	3626517,72	1097403,04
9	3626514,34	1097408,62
Контур 4		
1	3626578,72	1097461,94
2	3626578,72	1097461,94
3	3626603,70	1097428,45
4	3626604,46	1097426,54
5	3626603,91	1097423,45
6	3626556,83	1097387,34
7	3626553,62	1097391,17
8	3626563,82	1097398,20
9	3626594,80	1097421,46
10	3626597,21	1097424,64
11	3626596,90	1097428,03
12	3626576,34	1097454,91
13	3626573,48	1097457,66
14	3626578,72	1097461,94
Контур 5		
1	3626261,53	3626261,53
2	3626268,67	1097228,15
3	3626320,76	1097162,60
4	3626315,68	1097158,97
5	3626309,85	1097165,33
6	3626276,00	1097138,29
7	3626273,00	1097142,48
8	3626306,84	1097170,07
9	3626262,69	1097225,48
10	3626260,74	1097226,56
11	3626258,87	1097226,52
12	3626226,42	1097201,23
13	3626222,86	1097206,19
14	3626257,01	1097232,77

N_гчк	X_м	Y_м
15	3626261,53	1097236,99
Контур 6		
1	3626134,55	1097376,82
2	3626134,55	1097376,82
3	3626169,85	1097289,46
4	3626156,45	1097278,07
5	3626152,10	1097288,07
6	3626153,14	1097288,62
7	3626124,58	1097369,56
8	3626134,55	1097376,82
Контур 7		
1	3626088,80	1097452,49
2	3626088,80	1097452,49
3	3626109,76	1097422,32
4	3626129,48	1097387,53
5	3626114,62	1097376,18
6	3626113,27	1097378,45
7	3626114,16	1097378,96
8	3626114,14	1097379,49
9	3626097,49	1097409,43
10	3626074,81	1097442,41
11	3626088,80	1097452,49
Контур 8		
1	3626628,70	1097395,87
2	3626632,40	1097391,12
3	3626588,86	1097357,40
4	3626585,18	1097362,31
5	3626595,30	1097370,08
6	3626596,54	1097368,48
7	3626600,51	1097371,52
8	3626599,17	1097373,34
9	3626628,70	1097395,87
Контур 9		
1	3626733,54	1097259,13
2	3626737,46	1097254,35
3	3626693,27	1097219,85
4	3626692,25	1097218,21
5	3626691,91	1097216,50
6	3626698,57	1097118,62
7	3626692,36	1097118,15
8	3626685,43	1097221,48
9	3626685,43	1097221,48
10	3626733,54	1097259,13
Контур 10		
1	3626324,49	1097460,22
2	3626330,37	1097453,48
3	3626278,44	1097419,71
4	3626278,67	1097414,42
5	3626286,63	1097392,13
6	3626289,42	1097393,88

N_тчк	X_м	Y_м
7	3626291,96	1097387,83
8	3626288,91	1097385,76
9	3626294,13	1097371,14
10	3626297,54	1097369,27
11	3626299,45	1097370,75
12	3626304,94	1097358,52
13	3626301,60	1097348,40
14	3626297,09	1097336,03
15	3626270,64	1097412,28
16	3626188,43	1097412,76
17	3626201,26	1097395,49
18	3626181,95	1097381,95
19	3626179,88	1097384,48
20	3626192,24	1097393,94
21	3626190,07	1097397,08
22	3626192,15	1097398,64
23	3626182,40	1097412,80
24	3626191,34	1097418,83
25	3626269,83	1097418,49
26	3626324,49	1097460,22
Контур 11		
1	3626201,26	1097395,49
2	3626224,58	1097365,20
3	3626254,90	1097322,26
4	3626234,86	1097306,81
5	3626227,89	1097315,01
6	3626245,88	1097328,63
7	3626246,27	1097330,45
8	3626203,63	1097386,26
9	3626198,09	1097393,15
10	3626201,26	1097395,49
Контур 12		
1	3626231,59	1097382,81
2	3626239,16	1097373,18
3	3626225,98	1097363,52
4	3626223,44	1097366,66
5	3626231,25	1097372,53
6	3626228,05	1097376,92
7	3626228,60	1097380,24
8	3626231,59	1097382,81
Контур 13		
1	3626382,14	1097429,63
2	3626385,94	1097424,77
3	3626381,72	1097421,75
4	3626410,29	1097382,15
5	3626314,80	1097309,90
6	3626312,03	1097313,84
7	3626297,09	1097336,03
8	3626300,16	1097344,90
9	3626300,16	1097344,90

N_тчк	X_м	Y_м
10	3626318,80	1097318,86
11	3626402,10	1097380,67
12	3626375,00	1097416,96
13	3626302,14	1097364,94
14	3626299,45	1097370,75
15	3626358,11	1097414,27
16	3626350,71	1097423,11
17	3626355,97	1097427,01
18	3626365,06	1097416,64
19	3626382,14	1097429,63
Контур 14		
1	3626340,01	1097460,10
2	3626350,46	1097446,96
3	3626344,26	1097442,11
4	3626355,97	1097427,01
5	3626350,71	1097423,11
6	3626345,84	1097429,31
7	3626306,29	1097398,84
8	3626303,11	1097396,32
9	3626291,96	1097387,83
10	3626289,42	1097393,88
11	3626299,45	1097401,56
12	3626283,43	1097422,84
13	3626286,91	1097425,06
14	3626299,96	1097407,31
15	3626302,52	1097403,89
16	3626339,21	1097431,27
17	3626325,29	1097450,10
18	3626330,37	1097453,48
19	3626340,01	1097460,10
Контур 15		
1	3626300,07	1097484,80
2	3626305,84	1097484,10
3	3626302,52	1097482,35
4	3626269,61	1097457,39
5	3626262,69	1097454,94
6	3626242,33	1097454,25
7	3626248,13	1097458,15
8	3626261,48	1097458,65
9	3626267,95	1097461,23
10	3626298,19	1097484,33
11	3626300,07	1097484,80
Контур 16		
1	3626416,52	1097482,49
2	3626420,99	1097477,68
3	3626371,49	1097437,02
4	3626366,43	1097443,10
5	3626408,63	1097475,29
6	3626416,52	1097482,49
Контур 17		

N_тчк	X_м	Y_м
1	3626423,91	1097429,94
2	3626427,48	1097429,72
3	3626439,96	1097413,91
4	3626434,84	1097410,13
5	3626425,06	1097422,85
6	3626401,04	1097405,03
7	3626397,55	1097409,50
8	3626400,59	1097411,88
9	3626423,91	1097429,94
Контур 18		
1	3626455,84	1097512,73
2	3626460,65	1097506,45
3	3626426,74	1097480,17
4	3626422,67	1097486,38
5	3626455,84	1097512,73
Контур 19		
1	3626380,83	1097609,18
2	3626385,50	1097603,11
3	3626392,29	1097593,88
4	3626380,65	1097585,04
5	3626373,49	1097593,77
6	3626344,34	1097574,25
7	3626340,74	1097578,32
8	3626380,83	1097609,18
Контур 20		
1	3626252,15	1097589,44
2	3626267,44	1097570,01
3	3626251,78	1097558,21
4	3626262,15	1097544,16
5	3626292,79	1097566,55
6	3626291,97	1097559,22
7	3626267,95	1097540,67
8	3626262,22	1097541,54
9	3626259,01	1097539,19
10	3626243,59	1097527,96
11	3626237,52	1097528,23
12	3626257,00	1097542,01
13	3626247,68	1097555,08
14	3626217,93	1097532,60
15	3626204,71	1097528,15
16	3626196,68	1097524,12
17	3626161,44	1097497,52
18	3626164,26	1097494,00
19	3626159,03	1097489,97
20	3626152,92	1097498,04
21	3626184,84	1097522,04
22	3626177,33	1097531,72
23	3626184,02	1097536,97
24	3626189,88	1097528,86
25	3626198,76	1097531,39

N_тчк	X_м	Y_м
26	3626216,51	1097537,63
27	3626259,56	1097569,66
28	3626247,48	1097585,77
29	3626252,15	1097589,44
Контур 21		
1	3626114,66	1097483,56
2	3626126,87	1097468,36
3	3626121,48	1097464,26
4	3626109,81	1097479,66
5	3626114,66	1097483,56
Контур 22		
1	3626380,33	1097523,79
2	3626386,00	1097517,54
3	3626368,26	1097503,96
4	3626374,40	1097493,34
5	3626385,38	1097478,62
6	3626374,87	1097470,62
7	3626360,07	1097489,44
8	3626368,80	1097496,36
9	3626360,68	1097509,00
10	3626380,33	1097523,79
Контур 23		
1	3626177,21	1097466,91
2	3626178,22	1097465,68
3	3626179,88	1097463,48
4	3626149,38	1097439,98
5	3626167,18	1097415,62
6	3626167,86	1097416,09
7	3626165,46	1097414,40
8	3626157,01	1097425,85
9	3626149,32	1097420,08
10	3626145,98	1097424,65
11	3626153,69	1097430,30
12	3626144,61	1097442,67
13	3626177,21	1097466,91
Контур 24		
1	3626179,88	1097463,48
2	3626183,62	1097458,51
3	3626155,03	1097435,95
4	3626169,72	1097417,39
5	3626167,86	1097416,09
6	3626167,18	1097415,62
7	3626149,38	1097439,98
8	3626179,88	1097463,48
9	3626177,26	1097466,95
10	3626178,22	1097465,68
11	3626177,21	1097466,91
12	3626177,26	1097466,95

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

Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, составляет 22.82 га.

Таблица 5

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

№_т_чк	X_м	Y_м
1	3626402,82	1097728,80
2	3626778,40	1097243,84
3	3626786,94	1097117,68
4	3626680,80	1097109,44
5	3626654,74	1097110,20
6	3626631,18	1097126,32
7	3626510,48	1097281,32
8	3626238,80	1097074,80
9	3626113,12	1097371,82
10	3626056,88	1097458,48
1	3626402,82	1097728,80

Проектом установлены красные линии, обеспечивающие образование зон общего пользования. Длина красной линии=1715 м.

Таблица 6

Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

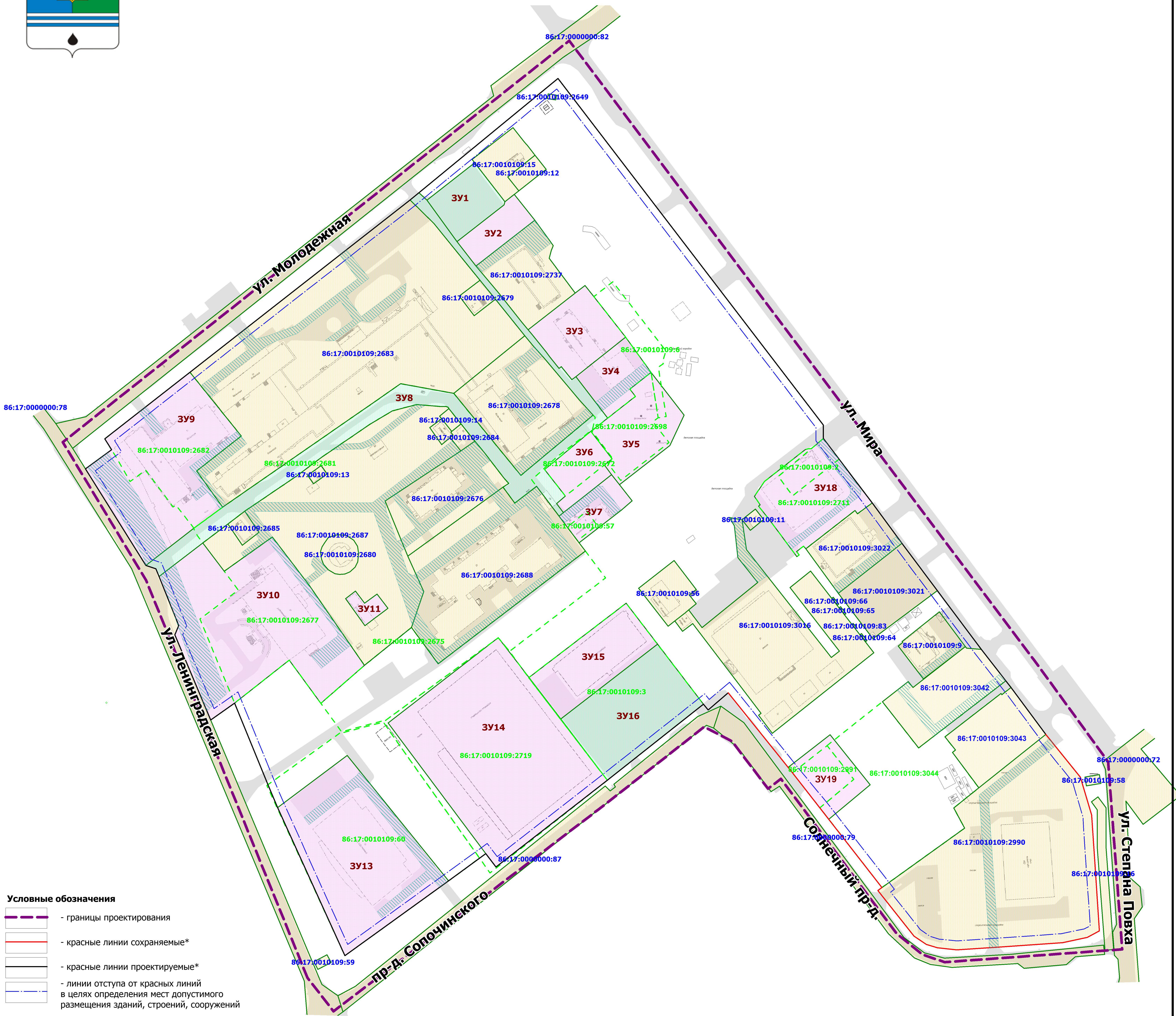
№_т_чк	X_м	Y_м
1	3626513,51	1097290,26
2	3626499,72	1097278,70
3	3626496,50	1097282,56
4	3626430,66	1097231,28
5	3626354,40	1097172,67
6	3626347,39	1097181,71
7	3626321,87	1097163,40
8	3626250,87	1097112,81
9	3626204,84	1097212,80
10	3626198,37	1097228,00
11	3626175,33	1097283,27
12	3626158,99	1097271,96
13	3626134,48	1097329,38
14	3626137,16	1097335,74
15	3626123,61	1097368,78
16	3626121,48	1097373,96
17	3626114,62	1097376,18
18	3626073,24	1097441,39
19	3626091,10	1097454,33
20	3626086,50	1097461,70
21	3626144,83	1097506,67
22	3626295,55	1097622,87
23	3626301,64	1097627,70
24	3626396,88	1097704,92

N_гчк	X_м	Y_м
25	3626578,70	1097470,88
26	3626578,72	1097461,94
27	3626612,14	1097418,44
28	3626632,40	1097391,12
29	3626686,80	1097319,54
30	3626707,14	1097293,87
31	3626731,02	1097262,26



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 4Б В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:5000



Условные обозначения

- границы проектирования
- красные линии сохраняемые*
- красные линии проектируемые*
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- :318 - кадастровый номер сохраняемого земельного участка
- границы сохраняемых земельных участков на кадастровом плане территории
- :318 - кадастровый номер перераспределяемого земельного участка
- границы перераспределяемых земельных участков на кадастровом плане территории
- :ЗУ1 - номер образуемого земельного участка
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- границы публичного сервитута, формируемого с целью прохода или проезда

Примечания:
* Границы элементов планировочной структуры соответствуют сохраняемым и проектируемым красным линиям.

ППМ-980					
Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Демина Д.А.			11.24
Архитектор		Никитина А.Н.			11.24
Материалы основной части проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМ	1	1
Чертеж межевания территории. М 1:5000			ООО «КадастрГрупп»		



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 4Б В ГОРОДЕ КОГАЛЫМЕ (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:5000



Условные обозначения

- границы проектирования
- красные линии сохраняемые*
- красные линии проектируемые*
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- кадастровый номер земельного участка
- границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- улично-дорожная сеть существующая

Объекты капитального строительства

- нежилого назначения
- общественно-делового назначения

Примечания:
* Границы элементов планировочной структуры соответствуют сохраняемым и проектируемым красным линиям.
1. Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.
2. В границах проектирования отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий.
3. Границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.
4. Согласно данным ЕГРН территория проектирования находится в границах приаэродромной территории аэродрома Когалым (реестровые номера 86:17-6.165, 86:03-6.7073, 86:03-6.7072)

ППМ-980					
Проект планировки и межевания территории микрорайона 4Б в городе Когалыме (внесение изменений)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Демкина Д.А.			11.24
Архитектор		Никитина А.Н.			11.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМ	1	1
Чертеж по обоснованию проекта межевания территории. М 1:5000			ООО «КадастрГрупп»		