



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## ГЛАВЫ ГОРОДА КОГАЛЫМА

### Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

от 06.06.2025

№ 10

О назначении публичных слушаний  
по проекту планировки и проекту  
межевания территории в границах  
улиц Бакинская и Прибалтийская  
в городе Когалыме

Руководствуясь статьями 5.1, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Когалыма, решением Думы города Когалыма от 17.06.2020 №425-ГД «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам в сфере градостроительной деятельности в городе Когалыме», в целях обеспечения участия населения города Когалыма в осуществлении местного самоуправления:

1. Назначить публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории в границах улиц Бакинская и Прибалтийская в городе Когалыме (далее – Проект) согласно приложениям 1, 2, 3 к настоящему постановлению.

2. Срок проведения публичных слушаний составляет с 16.06.2025 по 30.06.2025.

3. Провести собрание участников публичных слушаний 30.06.2024.

Место проведения - здание Администрации города Когалыма по улице Дружбы народов, 7, кабинет 300.

Время начала публичных слушаний - в 18.00 часов по местному времени.

4. Определить:

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

4.2. Председательствующим на публичных слушаниях – заместитель главы города Когалыма Качанов А.М.

5. Организатору:

5.1. в срок до 09.06.2025 подготовить и опубликовать в сетевом издании «Когалымский вестник»: KOGVESTI.RU оповещение о проведении публичных слушаний в соответствии с требованиями статьи 7 Порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам в сфере градостроительной деятельности, утверждённого решением Думы города Когалыма от 17.06.2020 №425-ГД.

5.2. в срок до 16.06.2025 разместить материалы публичных слушаний, Проект и информационные материалы к нему на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5.3. Открыть экспозицию Проекта с даты размещения материалов публичных слушаний на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до 30.06.2025 включительно.

Экспозиция Проекта проводится по адресу: холл 1 этажа здания Администрации города Когалыма по улице Дружбы народов, 7.

Посещение экспозиции Проекта осуществляется в рабочие дни с 15.00 до 17.00.

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

5.5. Принять предложения и замечания по проекту с 16.06.2025 по 30.06.2025 в порядке согласно приложению 2, 3 к настоящему Постановлению.

5.6. в срок до 08.07.2025 подготовить протокол о результатах публичных слушаний;

5.7. в срок до 08.07.2024 опубликовать в сетевом издании «Когалымский вестник»: KOGVESTI.RU и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Когалыма в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ([www.admkogalym.ru](http://www.admkogalym.ru)) заключение по результатам публичных слушаний.

6. Контроль за 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 1  
к постановлению главы  
города Когалыма  
от 06.06.2025 № 10

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

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

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

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

Генеральный директор

Н.А. Ханиева

Архитектор проекта

А.А. Султанова

A handwritten blue signature of A.A. Sultanova.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

## Содержание

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>ВВЕДЕНИЕ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| <b>Параметры планируемого строительства</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9  |
| Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории | 9  |
| <b>Характеристика современного использования территории</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9  |
| 2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10 |
| 3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10 |
| 4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10 |
| 5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 11 |
| 6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан                                                                                                                                   | 11 |
| 7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан                                                                                                                                   | 11 |
| 8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан                                | 12 |
| 9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения                                                                                                                                                                                                                                                  | 12 |
| 10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения                                                                                                                                                                                                                                                | 12 |
| 11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения                                                                                                                                                                                                                                                     | 13 |
| Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан                                                                                   |    |

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур                                                                                    | 13 |
| Приложение 1. Ведомость координат характерных точек границ территории, в<br>отношении которой подготовлена документация по планировке территории | 14 |
| Приложение 2.Перечень координат характерных точек устанавливаемых<br>красных линий                                                               | 14 |

## ВВЕДЕНИЕ

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

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

Задачи проекта:

- Реконструкция магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары», расположенного по адресу: г. Когалым, ул. Прибалтийская, 26 «В»;
- Определение местоположения границ проектного земельного участка;
- Установление красных линий.

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

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

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки;
- Кадастровый план территории (86:17:0011701);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма;

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

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

## Параметры планируемого строительства

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

### Характеристика современного использования территории

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

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

#### Современное состояние территории проектирования.

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

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

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

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

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

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

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

Также проектируемая территория расположена в:

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

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

## 2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

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

## 3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

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

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

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

В настоящее время на территории земельного участка ЗУ с КН 86:17:0011701:613 располагается объект капитального строительства

нежилого назначения, магазина непродовольственных товаров «Рыболовные товары».

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

Таблица №1

Параметры застройки

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

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

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

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

5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

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

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

Источник водоснабжения планируемой территории – существующие сети водоснабжения;

Источник водоотведения планируемой территории – существующие сети водоотведения;

Источник электроснабжения планируемой территории – существующие сети электроснабжения;

Источник электроснабжения планируемой территории – существующие сети теплоснабжения;

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

7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для

функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

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

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

Проезды:

расчетная скорость движения: до 30 км/ч;

ширина полосы движения: 4,2 - 6 м;

число полос движения: 1-2;

радиус закругления проезжей части: - 6 м;

Предполагаемые стоянки машин планируются в границах проектируемых земельных участков.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

| № п.п.                      | Наименование показателей                                 | Единица измерения | Величина показателя |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Территория                  |                                                          |                   |                     |
| 1.1                         | Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.:   | га                | 3,76                |
| 1.2                         | Зона Ц-5. Учреждений здравоохранения и социальной защиты | га                | 0,63                |
| 1.3                         | Ц-2. Делового, общественного и коммерческого назначения  | га                | 1,4                 |
| 1.4                         | П-1. Коммунально-складских организаций                   | га                | 1,73                |
| Транспортная инфраструктура |                                                          |                   |                     |
| 2.1                         | Протяженность проездов в границах проектирования         | м                 | 4 253               |

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

Первоочередным этапом развития территории является образование земельного участка с видом разрешенного использования – Магазины. Этапы проектирования и строительства объектов общественно-делового назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на проектируемой территории, порчу имущества на смежной территории. Очередность строительства и реконструкции устанавливается обладателем земельного участка ЗУ с КН 86:17:0011701:613, исходя из бюджета правообладателя. Финансирование работ производится из средств правообладателя.

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

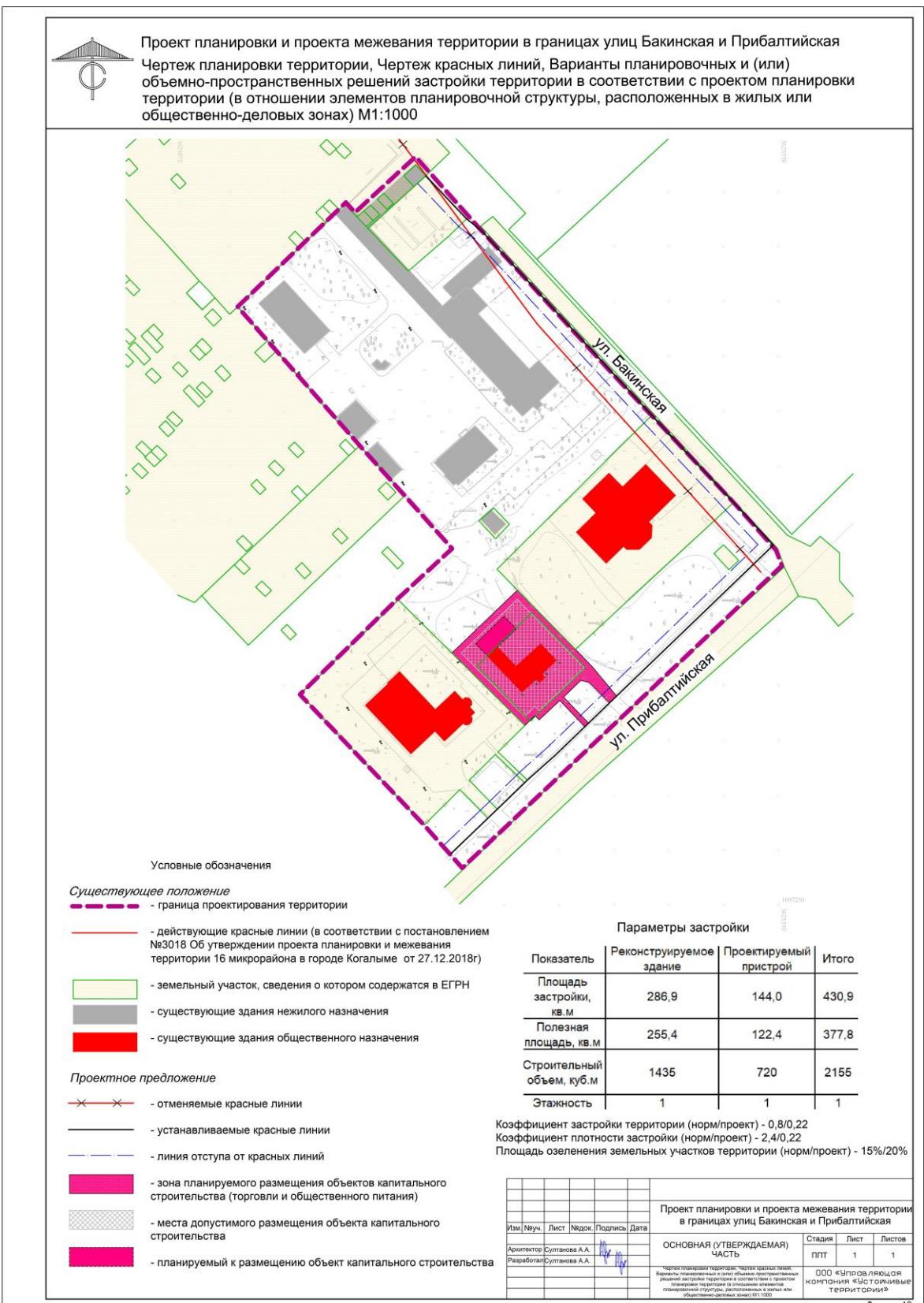
Система координат МСК-86, зона 3

| №<br>точки | X          | Y          |
|------------|------------|------------|
| 1          | 1097345.94 | 3625131.96 |
| 2          | 1097389.41 | 3625176.33 |
| 3          | 1097412.43 | 3625201.28 |
| 4          | 1097459.30 | 3625159.24 |
| 5          | 1097522.59 | 3625103.59 |
| 6          | 1097570.16 | 3625152.86 |
| 7          | 1097565.58 | 3625157.03 |
| 8          | 1097590.98 | 3625184.63 |
| 9          | 1097557.44 | 3625214.49 |
| 10         | 1097491.58 | 3625274.76 |
| 11         | 1097433.43 | 3625329.49 |
| 12         | 1097411.75 | 3625348.78 |
| 13         | 1097404.66 | 3625351.49 |
| 14         | 1097266.88 | 3625205.88 |
| 15         | 1097286.44 | 3625188.51 |
| 1          | 1097345.94 | 3625131.96 |

Приложение 2. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Система координат МСК-86, зона 3

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



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

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

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

Генеральный директор



Н.А. Ханиева

Архитектор проекта



А.А. Султанова

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

## Содержание

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Общая часть                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 19 |
| 2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, возможные способы их образования.                                                                                                                                                             | 20 |
| 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 20 |
| 4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) | 21 |
| 5. Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 21 |
| Схема границ территории подготовки документации по планировке территории                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
| <b>Ошибка! Закладка не определена.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
| Приложения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 22 |

## 1. Общая часть

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

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

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

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

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки;
- Кадастровый план территории (86:17:0011701);
- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки города Когалыма;

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

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, возможные способы их образования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

В проекте межевания территории разрешенное использование образуемого земельного участка устанавливается согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов

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

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

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

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

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

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

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

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

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

Площадь территории проектирования составляет 3,76 га.

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

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

## Приложения

## Таблица 1

Сведения о земельных участках, содержащиеся в Едином  
государственном реестре недвижимости

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

Таблица 2

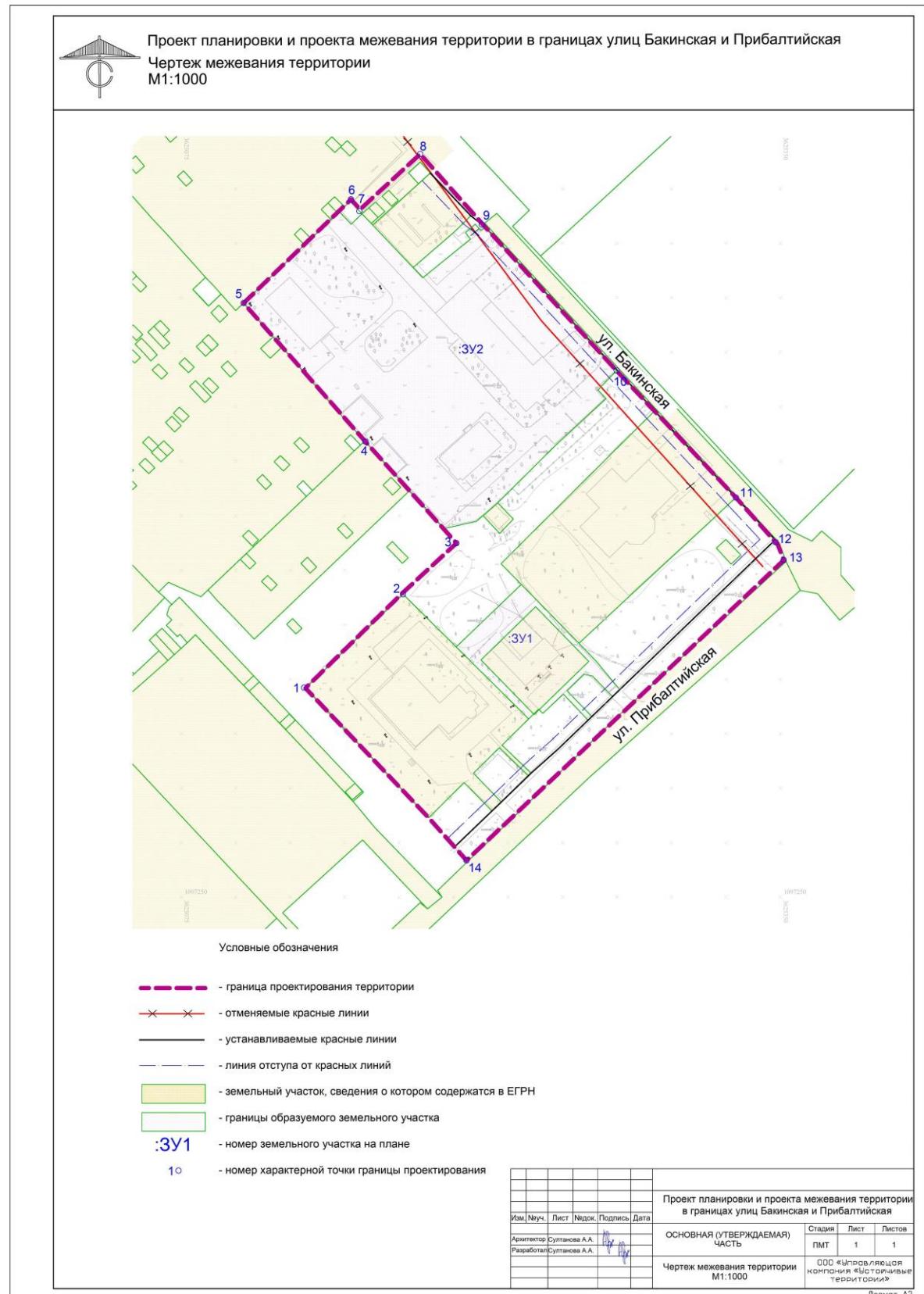
## Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

| Исходны<br>й условны<br>й номер<br>земельн<br>ого участка<br>по<br>проекту | Исходная<br>площадь,<br>кв. м | Условн<br>ый<br>номер<br>земель<br>ного<br>участка<br>по<br>проект<br>у | Площа<br>дь, кв.<br>м | Адрес                                                                                                                      | Вид<br>разрешенного<br>использования                    | Возможные способы<br>образования**                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 86:17:00<br>11701:61<br>3                                                  | 1 225                         | :ЗУ1                                                                    | 2150                  | Российская<br>Федерация, Ханты-<br>Мансийский<br>автономный округ -<br>Югра, г. Когалым,<br>ул. Прибалтийская,<br>дом 26 в | Магазины (код<br>4.4)                                   | Образование земельного<br>участка путем<br>перераспределения ЗУ с КН<br>86:17:0011701:613 и земель,<br>находящихся в<br>государственной или<br>муниципальной<br>собственности<br>(неразграниченных земель<br>кадастрового квартала<br>86:17:0011701) |
| 86:17:00<br>11701:53                                                       | 13 678                        | :ЗУ2                                                                    | 13 623                | Российская<br>Федерация, Ханты-<br>Мансийский<br>Автономный округ<br>- Югра, г. Когалым,<br>ул. Бакинская, 2               | Обеспечение<br>внутреннего<br>правопорядка<br>(код 8.3) | Образование земельного<br>участка путем уточнения ЗУ<br>с КН 86:17:0011701:53                                                                                                                                                                        |

Таблица 3

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

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



Приложение 2  
 к постановлению главы  
 города Когалыма  
 от 06.06.2025 № 10

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

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

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

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

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

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

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

к постановлению главы  
города Когалыма  
от 06.06.2025 № 10

# ЖУРНАЛ учёта предложений по проекту решения