



**МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА
МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от « 09 » сентября 2024 года

№ 141

г. Мурманск

**Об утверждении проекта межевания территории в пределах
кадастрового квартала 51:20:0003202 города Мурманска**

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Мурманской области от 27.12.2019 № 2459-01-ЗМО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности и в области земельных отношений между органами местного самоуправления муниципальных образований Мурманской области и органами государственной власти Мурманской области», Порядком осуществления перераспределенных полномочий в области градостроительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 03.02.2020 № 31-ПП, подпунктом 8 пункта 2.25 Положения о Министерстве градостроительства и благоустройства Мурманской области, утвержденного постановлением Правительства Мурманской области от 22.11.2019 № 524-ПП, **приказываю:**

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 51:20:0003202 города Мурманска.
2. Направить настоящий приказ с приложением в администрацию города Мурманска.
3. Рекомендовать администрации города Мурманска опубликовать настоящий приказ в официальном печатном издании органов местного самоуправления города Мурманска и разместить на официальном сайте города Мурманска в сети Интернет.
4. Опубликовать настоящий приказ в «Электронном бюллетене Правительства Мурманской области».
5. Разместить настоящий приказ в сети Интернет на официальном сайте Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника управления градостроительства (А.А. Федулов).

**Заместитель Губернатора
Мурманской области – министр
градостроительства и благоустройства
Мурманской области**



М.Д. Гаврилова

УТВЕРЖДЕН
приказом Министерства
градостроительства и
благоустройства
Мурманской области
от « 09 » сентября 2024 года № 141

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО
КВАРТАЛА 51:20:0003202 ГОРОДА МУРМАНСКА.**

Шифр 1579-24. ПМТ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО
КВАРТАЛА 51:20:0003202 ГОРОДА МУРМАНСКА.**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр 1579-24. ПМТ.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

| | | |
|----------|---|----|
| 1 | Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 51:20:0003202 города Мурманска. Основная часть | |
| 1.1 | Текстовая часть. | |
| 1.1.1 | Введение | 4 |
| 1.1.2 | Характеристика территории проектирования | 5 |
| 1.1.3 | Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования | 6 |
| 1.1.4 | Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и(или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. | 8 |
| 1.1.5 | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | 9 |
| 1.1.6 | Красные линии. | 9 |
| 1.1.7 | Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. | 9 |
| 1.1.8 | Линия минимального отступа от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. | 9 |
| 1.1.9 | Границы публичных сервитутов | 10 |
| 1.1.10 | Границы образуемого земельного участка. | 10 |
| 1.1.11 | Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания. | 11 |
| 1.2 | Графическая часть: | 12 |
| 1.2.1 | Границы существующих элементов планировочной структуры. Основная часть. Масштаб 1:3500 . Лист 1 | |
| 1.2.2 | Чертеж межевания территории. Основная часть. Масштаб 1:1000 Лист 2. | |

1. Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 51:20:0003202 города Мурманска. Основная часть.

1.1 Текстовая часть.

1.1.1 Введение

Проект межевания территории в Ленинском административном округе города Мурманска в пределах кадастрового квартала 51:20:0003202 подготовлен на основании приказа Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 05 апреля 2024 года № 57.

Настоящий проект межевания территории разработан с целью образования нового земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, в рамках реализации инвестиционного проекта на основании Соглашения об осуществлении инвестиционной деятельности в Арктической зоне Российской Федерации от 17.02.2023 № АЗРФ-576/23.

При разработке проекта межевания территории использованы следующие материалы:

- Генеральный план муниципального образования городской округ город-герой Мурманск, утвержденный приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 19.09.2022 № 164

- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, утвержденные приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 15.02.2021 № 14 (далее - ПЗЗ).

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Мурманской области, утвержденные Приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 30.07.2021 № 75.

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Мурманск, утвержденные решением Совета депутатов города Мурманска от 26.11.2015 № 19-279.

- «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Утверждены приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/п.

- Постановление администрации города Мурманска от 24.06.2002 № 1685 «Об утверждении границ, номеров и названий микрорайонов, кварталов и жилых районов города Мурманска».

- Сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН) об учтенных земельных участках, расположенных в границах территории проектирования (кадастровые выписки о земельных участках и кадастровый план территории).

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации, Минстроя России, правительства Мурманской области и

администрации города Мурманска, а также иных документов, регулирующих градостроительную деятельность и земельно-имущественные отношения.

Проект межевания выполнен на основе цифровых топографических карт.

Графические материалы подготовлены в масштабе 1:1000, 1:3500 с применением компьютерных технологий в программе LisCad в системе координат, используемой для ведения ЕГРН (МСК 51).

1.1.2 Характеристика территории проектирования

В соответствии со статьей 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Границы, номера и наименования элементов планировочной структуры города Мурманска утверждены постановлением администрации города Мурманска от 24.07.2002 № 1685.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, утвержденными Приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 15.02.2021 № 14, территория проектирования располагается в границах территориальной зоны Ц-1 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения. Сведения о границах территориальной зоны не внесены в ЕГРН.

Территория, на которую выполняется проект межевания, находится в Ленинском административном округе города Мурманска в 202 микрорайоне в пределах кадастрового квартала 51:20:0003202, и ограничена с севера границами земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003202:4749, с востока – границами земельного участка с кадастровым номером 51:20:0003202:97 и границами контура объекта капитального строительства «Проезд» с кадастровым № 51:20:0003202:5033, с юга- границами земельных участков с кадастровыми номерами 51:20:0003202:106 и 51:20:0003202:98, с запада – неразграниченными землями кадастрового квартала 51:20:0003202. Границы смежных земельных участков установлены на местности в соответствии с федеральным законодательством.

Площадь территории в границах проектирования составила 1372 кв.м.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования в основном свободна от застройки.

Согласно сведениям ЕГРН в границах территории проектирования расположена часть объекта капитального строительства «Тепловые сети Ленинского административного округа г. Мурманска» с кадастровым номером 51:20:0000000:16343, собственник Акционерное общество «Мурманэнергосбыт».

Согласно письму АО «Мурманэнергосбыт» от «23» января 2024 года исх. № 1-42-00/1195 тепловая сеть от аварийного многоквартирного жилого дома по ул. Калинина, 47 на север в сторону ул. Чумбарова-Лучинского, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0003202:106, отключена, выведена из эксплуатации и демонтирована.

В границах территории проектирования расположено строение уличного туалета, ранее обслуживающего дом № 39 по ул. Калинина. В настоящий момент дом снесен, строение не используется и находится в аварийном состоянии.

Согласно письму ММБУ «УДХ» от 07.02.2024 № 09-09/825 дальнейшая эксплуатация туалета не планируется и проводится процедура его списания.

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

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее –ЗК РФ) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно подпункту 4 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проектом предлагается образовать один земельный участок из земель кадастрового квартала 51:20:0003202, находящихся в неразграниченной государственной и (или) муниципальной собственности,

Образуемый земельный участок отнесен к категории земель «земли населенных пунктов».

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

| Обозначение на Чертеже межевания | Площадь, кв. м. | Возможные способы образования земельного участка |
|----------------------------------|-----------------|--|
| 51:20:0003202:3 У1 | 1372 | из земель, находящихся в государственной собственности |

Согласно пункту 10.2.1.2. Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ц-1, в том числе их площадь, установлены пунктами 9.3.3 и 9.3.6 настоящих Правил землепользования и застройки;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определены пунктом 9.4.2 настоящих Правил землепользования и застройки.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9 этажей.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка установлен пунктом 9.4.4 настоящих Правил землепользования и застройки.

Согласно пункту 10.2.1.3. Правил ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V.

Ограничения использования земельных участков и их частей, и объектов капитального строительства определяются наличием и, в случае ее наличия, видом зоны с особыми условиями использования территорий.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных законодательством о социальной защите инвалидов, без приспособления указанных объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускается, независимо от того к какому виду разрешенного использования относится объект.

В границах образуемого земельного участка планируется размещение здания кафе с мини-пекарней. Инвестиционный проект подразумевает формат мини-пекарни, работающей с замороженной продукцией, разморозка и доготовка которой осуществляется непосредственно в процессе деятельности.

Функционально здание мини-пекарни будет разделено на два помещения: производственный цех (60 кв.м.) и торговый зал площадью 100 кв.м. с столиками и стульями (25 посадочных мест), где посетители смогут выпить кофе и съесть свежую выпечку.

В соответствии с п.9.3.3 Правил предельные размеры земельных участков для общественно-деловых зон:

1) минимальная площадь земельных участков (исключая объекты жилой застройки) принимается в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

2) максимальная площадь земельных участков (исключая объекты жилой застройки) – 1,0 га.

Максимальная площадь земельных участков для иных объектов, исключая объекты жилой застройки, принимается в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89".

В соответствии с СП 42.13330.2016, Приложение Д. «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»:
-земельный участок под предприятие общественного питания принимается из расчета 0.2-0.25 га на 100 мест при количестве посадочных мест до 50.

При количестве посадочных мест 25 предельный (минимальный) размер земельного участка составит: $2250/100 \times 25 = 562,5$ кв.м.

Земельный участок под предприятие торговли принимается из расчета 0.8 га на 100 кв.м. торговой площади при торговой площади до 250 кв.м.

При общей торговой площади 100 кв.м. предельный (минимальный) размер земельного участка составит $100/100 \times 800 = 800$ кв.м.

Итого, суммарный предельный (минимальный) размер образуемого земельного участка составит $563 + 800 = 1363$ кв.м.

Предельный максимальный размер земельного участка – 10000 кв.м.

Таким образом, проектная площадь образуемого земельного участка 1372 кв. м. не превысила установленных предельных (минимальных и максимальных) значений.

В соответствии с пунктом 9.4.4. Правил максимальный процент застройки в границах земельного участка это отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется в зависимости от вида объекта капитального строительства, размещенного или планируемого к размещению на земельном участке, и составляет для объектов торговли и общественного питания 80%.

При планируемой площади застройки 160 кв. м. и проектной площади земельного участка 1372 кв. м. процент застройки не превышает установленных предельных значений.

1.1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и(или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом межевания не предусмотрено.

1.1.5 Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

Проектом межевания территории предлагается установить вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами зоны делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-1).

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка 51:20:0003202:3У1 | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
|---|--|---|
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 600 кв.м | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) до 50 посадочных мест | 4.6 |

1.1.6 Красные линии.

Проектом межевания не предусматривается установление новых или изменение существующих красных линий.

1.1.7 Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В границах территории проектирования и в непосредственной близости от нее отсутствуют красные линии.

1.1.8 Линия минимального отступа от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В соответствии с пунктом 9.4.2.2 Правил величина минимального отступа от границы смежного земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех территориальных зон составляет 1,0 м.

Проектом межевания установлена линия минимального отступа от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

| Каталог координат линии отступа от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений | | |
|---|----------------------|------------|
| №.№ точки | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 8 | 646995.19 | 1442494.32 |
| 9 | 646995.80 | 1442516.25 |
| 10 | 646969.54 | 1442516.85 |
| 11 | 646970.42 | 1442549.69 |
| 12 | 646959.85 | 1442550.38 |
| 13 | 646957.98 | 1442513.04 |
| 14 | 646957.59 | 1442495.50 |
| 8 | 646995.19 | 1442494.32 |

1.1.9 Границы публичных сервитутов

В границах проектирования отсутствуют зоны действия публичных и частных сервитутов. Проектом межевания не предусматривается установление зон действия публичных и частных сервитутов.

1.1.10 Границы образуемого земельного участка.

| Каталог координат поворотных точек границы образуемого земельного участка 51:20:0003202:ЗУ1 | | |
|--|----------------------|------------|
| Площадь образуемого земельного участка 1372 м² | | |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 646996.16 | 1442493.29 |
| 2 | 646996.83 | 1442517.23 |
| 3 | 646970.57 | 1442517.83 |
| 4 | 646971.45 | 1442550.62 |
| 5 | 646958.90 | 1442551.45 |
| 6 | 646956.98 | 1442513.08 |
| 7 | 646956.57 | 1442494.53 |
| 1 | 646996.16 | 1442493.29 |

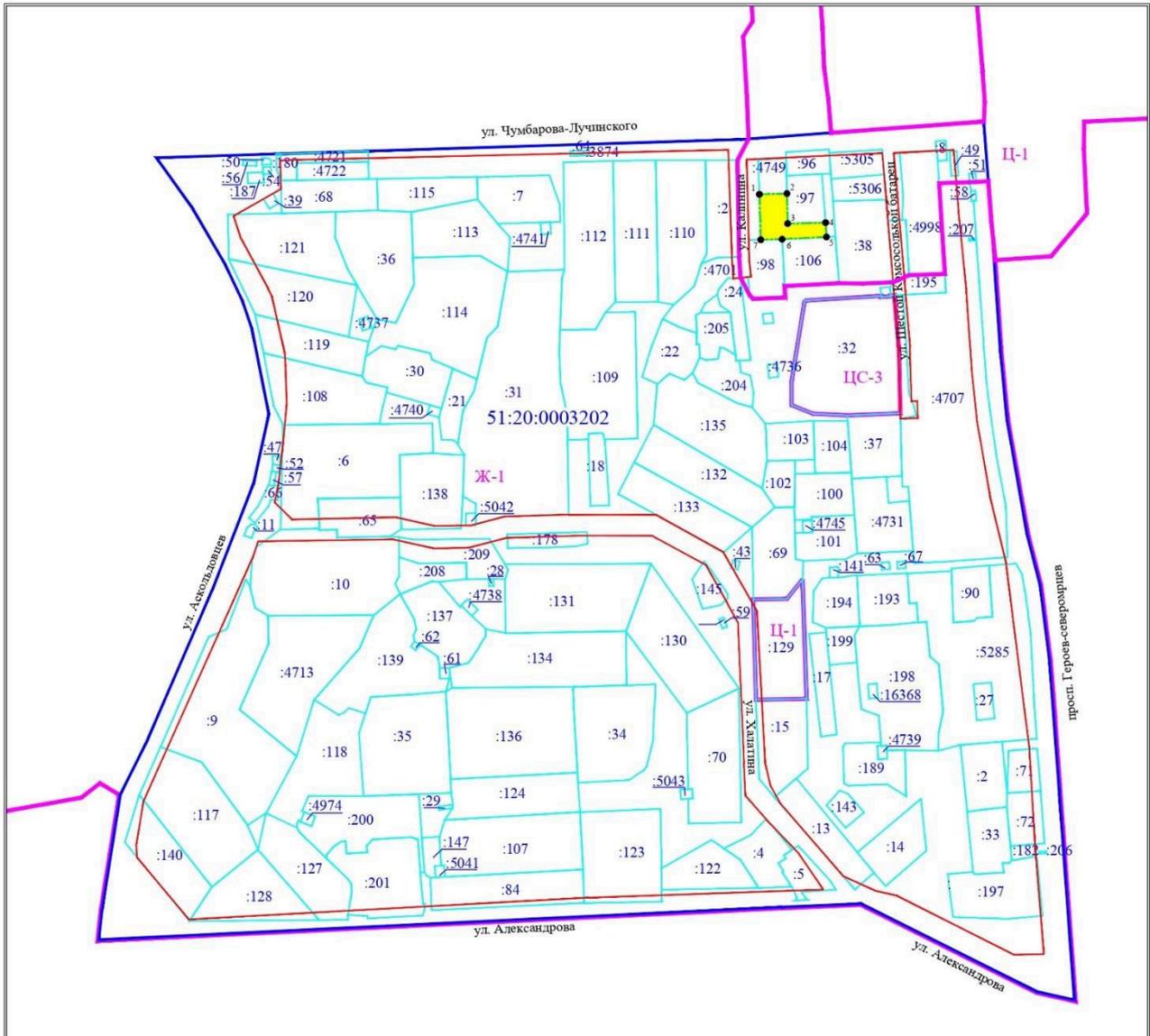
**1.1.11 Сведения о границах территории, в отношении
которой подготовлен проект межевания**

| Каталог координат поворотных точек границы территории проектирования | | |
|---|----------------------|------------|
| Площадь территории проектирования 2485 м² | | |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 646996.16 | 1442493.29 |
| 2 | 646996.83 | 1442517.23 |
| 3 | 646970.57 | 1442517.83 |
| 4 | 646971.45 | 1442550.62 |
| 5 | 646958.90 | 1442551.45 |
| 6 | 646956.98 | 1442513.08 |
| 7 | 646956.57 | 1442494.53 |
| 1 | 646996.16 | 1442493.29 |

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО
КВАРТАЛА 51:20:0003202 ГОРОДА МУРМАНСКА.**

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

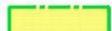
Шифр 1579-24. ПМТ.



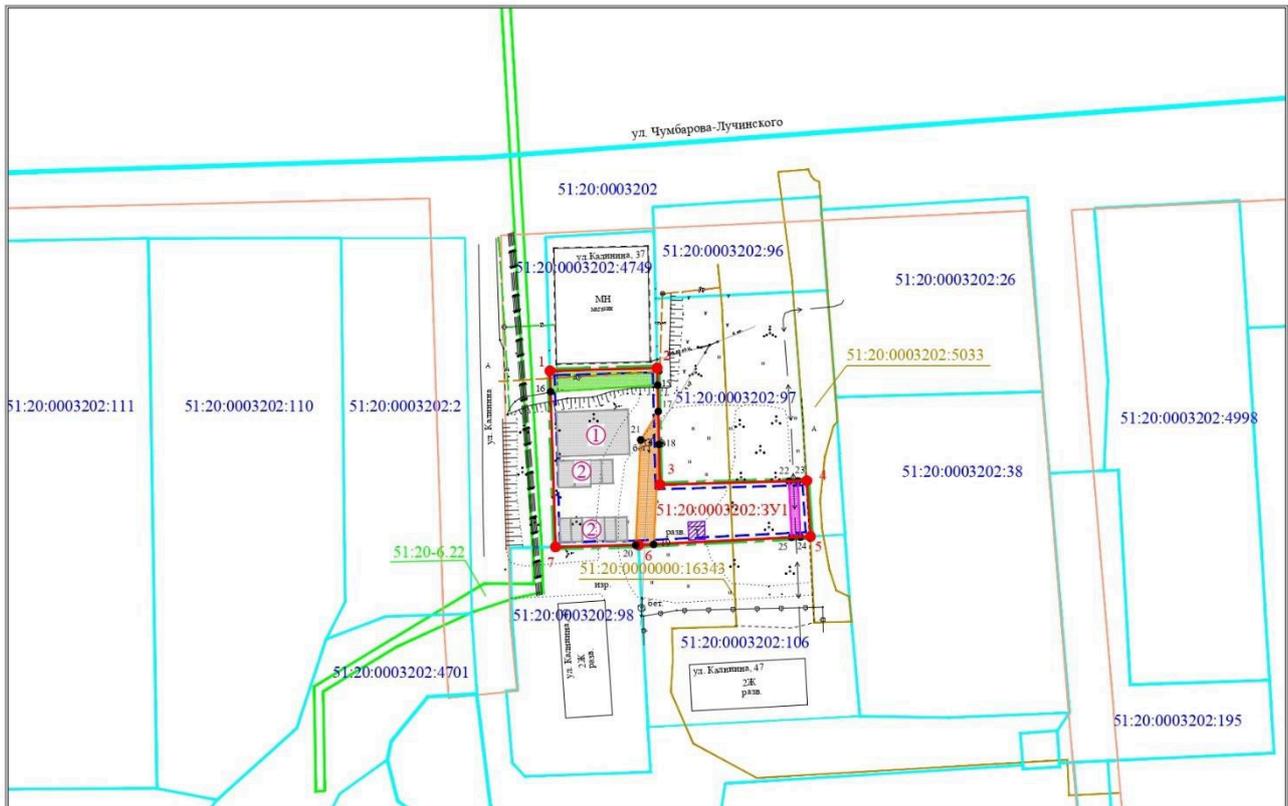
| Каталог координат характерных точек границы территории проектирования | | |
|---|---------------|------------|
| Площадь территории проектирования 1372 м ² | | |
| Номер точки | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 646996.16 | 1442493.29 |
| 2 | 646996.83 | 1442517.23 |
| 3 | 646970.57 | 1442517.83 |
| 4 | 646971.45 | 1442550.62 |
| 5 | 646958.90 | 1442551.45 |
| 6 | 646956.98 | 1442513.08 |
| 7 | 646956.57 | 1442494.53 |
| 1 | 646996.16 | 1442493.29 |

Система координат МСК-51

Условные обозначения:

-  границы кадастрового квартала 51:20:0003202
-  границы территориальной зоны
-  границы существующих земельных участков по сведениям ЕГРН
-  граница территории проектирования
-  существующие красные линии элементов планировочной структуры: просп. Героев-североморцев, ул. Александра и ул. Халатина, ул. Чумбарова-Лучинского, ул. Калинина, ул. Шестой Комсомольской батареей
- 51:20:0003202** номер кадастрового квартала
- :97 кадастровые номера существующих земельных участков
- Ц-1 кодировка территориальной зоны
- 1 характерные точки границы проектирования

| | | | |
|---|--------|-----------------|--------|
| 1579-24-ПМТ.оч | | | |
| Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 51:20:0003202 города Мурманска | | | |
| Границы существующих элементов планировочной структуры | Масш | Лист | Листов |
| | 1:3500 | 1 | 2 |
| Основная часть | | ООО "Горпроект" | |



Условные обозначения:

- границы существующих земельных участков по сведениям ЕГРН
- контур существующего объекта капитального строительства по сведениям ЕГРН
- - - границы проектирования
- проектная граница образуемого земельного участка
- - - линия отступа от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) по сведениям ЕГРН
- часть образуемого земельного участка, занятая охранной зоной электрического кабеля
- часть образуемого земельного участка, занятая охранной зоной дренажной канализации
- часть образуемого земельного участка, занятая охранной зоной воздушной ЛЭП

- 51:20:0003202 номер кадастрового квартала
- 51:20:0003202:106 кадастровые номера существующих земельных участков
- 51:20:0003202:3У1 обозначение образуемого земельного участка
- 51:20:0003202:5033 кадастровый номер объекта капитального строительства
- 51:20-6.22 реестровый номер ЗОУИТ
- 1 характерные точки границы образуемого земельного участка
- 21 поворотные точки границы части земельного участка
- объекты капитального строительства и элементы благоустройства территории, планируемые к размещению в границах образуемого земельного участка
- Параметры, конфигурация и расположение объектов капитального строительства и элементов благоустройства могут быть уточнены при разработке проектной документации на объект.
- строение, подлежащее сносу

Экспликация объектов, предварительно планируемых к размещению на образуемом земельном участке

| Номер на чертеже | Наименование |
|------------------|--|
| ① | Здание кафе с минишекарней |
| ② | гостевая автостоянка на 10 машино/мест |

| | | | |
|---|--------|-----------------|--------|
| 1579-24-ПМТ.оп | | | |
| Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 51:20:0003202 города Мурманска | | | |
| Чертеж зон с особыми условиями использования территории | Масш. | Лист | Листов |
| | 1:1000 | 1 | 1 |
| Материалы по обоснованию проекта | | ООО "Горпроект" | |

