



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«ПромПроект»**

---

Заказчик – ФГБУ «Морспасслужба»

Договор основание - № МСС-078/2019 от 02 апреля 2019 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЙ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, Г.МУРМАНСК МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ В ЦЕЛЯХ  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ БАЗЫ ТЕХНИЧЕСКОГО  
ОБСЛУЖИВАНИЯ ФЛОТА СЕВЕРНОГО ФИЛИАЛА  
ФГБУ "МОРСПАССЛУЖБА"**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**П-19003-ППТ1**

г. Череповец  
2020 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«ПромПроект»**

---

**Заказчик – ФГБУ «Морспасслужба»**

Договор основание - № МСС-078/2019 от 02 апреля 2019 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЙ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, Г.МУРМАНСК МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ В ЦЕЛЯХ  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ БАЗЫ ТЕХНИЧЕСКОГО  
ОБСЛУЖИВАНИЯ ФЛОТА СЕВЕРНОГО ФИЛИАЛА  
ФГБУ "МОРСПАССЛУЖБА"**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**П-19003-ППТ1**

Директор		А.А.Летунов
Главный инженер проекта		С.А. Корелов

г. Череповец  
2020 г

**Состав документации**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	П-19003-ППТ1	Проект планировки территории. Основная часть.	
2	П-19003-ППТ2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
3	П-19003-ПМТ3	Проект межевания территории. Основная часть.	
4	П-19003-ПМТ4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	



**Содержание тома**

Обозначение	Наименование	Примечание
П-19003-СД	Состав документации	
П-19003-ППТ1-С	Содержание тома	4
П-19003-ППТ1.ТЧ	Текстовая часть	5-17
	Графическая часть	
	Лист 1 – Схема красных линий.	Не требуется
	Лист 2 – Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	17
	Лист 3 – Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	18



## Содержание текстовой части

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	8
1.1 Сведения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	9
1.2 Сведения о необходимых для функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. ....	12
1.3 Информация о зонах планируемого размещения объектов капитального строительства.....	13
1.4 Информация о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Мурманска. ....	15
2 Положение об очередности.....	16



## ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан по Распоряжению Федерального агентства морского и речного флота (Росморречфлот) от 21.02.2020 №КС-60-р. «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории, г.Мурманск Мурманской обл. в целях реконструкции объектов инфраструктуры базы технического обслуживания флота Северного филиала ФГБУ "МОРСПАССЛУЖБА" в соответствии с заданием к данному Распоряжению.

Документация по планировке территории разработана с соблюдением следующих положений:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации
- Водного кодекса Российской Федерации
- Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с последующими изменениями)
- Генерального плана муниципального образования город Мурманск, утвержденного решением Совета депутатов города Мурманска от 25 июня 2009 года № 7-85 (с последующими изменениями)
- Приказа Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/ПР «Об утверждении СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с последующими изменениями)
- Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, утвержденных решением Совета депутатов города Мурманска от 01 ноября 2011 года № 41-547 (с последующими изменениями) (далее – ПЗЗ МО город Мурманск)
- Распоряжения Правительства РФ от 17 октября 2009 года № 1535-р «Об установлении границ морского порта Мурманск (Мурманская область)»
- Распоряжения Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2019 года № 3120-р «Об утверждении Плана развития инфраструктуры Северного морского пути на период до 2035 года»
- Распоряжения Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 года № 2101-р «Об утверждении комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года»

и других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.



Целью разработки Проекта планировки территории является:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования (при необходимости);
- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (государственной системе координат), и Балтийской системе.

Красные линии на данной территории отсутствуют. В связи с удаленностью расположения красных линий, ликвидация и установление новых красных линий не требуется.

(см. ПРИЛОЖЕНИЕ Ж Схема красных линий. Портовый пр. ул.Траловая; ПРИЛОЖЕНИЕ Н, ПРИЛОЖЕНИЕ О –письма из Администрации г.Мурманск и Комитета градостроительства и территориального развития в томе П-19003-ППТ2)



## 1 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория образуемого элемента планировочной структуры в рамках проекта планировки граничит с земельными участками и акваторией морского порта Мурманск: с северной стороны: с земельными участками (земли населенных пунктов) с кадастровыми номерами №51:20:0003047:164 и №51:20:0003047:3; с восточной стороны – с земельными участками (земли населенных пунктов) с кадастровыми номерами №51:20:0003047:27 и №51:20:0003047:35; с южной стороны и юго-западной стороны – с акваторией.

Сведения о параметрах и характеристиках планируемого развития территории приведены в таблице 1.

Таблица 1. Параметры и характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь элемента планировочной структуры, в том числе:	кв.м.	20320
1.1	Площадь участка в зоне акватории	кв.м.	1423,5
1.2	Площадь участка, в том числе:	кв.м.	18896,5
1.2.1	Площадь застройки (причальные сооружения)	кв.м.	5224
1.2.2	Площадь застройки (береговые объекты)	кв.м.	4010,5
1.2.3	Площадь озеленения	кв.м.	2461,5
1.2.4	Площадь твердого покрытия	кв.м.	7200,5
2	Общий коэффициент застройки территории в т.ч.	%	100
2.1	Коэффициент твердого покрытия	%	38,1
2.2	Коэффициент озеленения	%	13
2.3	Коэффициент застройки	%	48,9





### **1.1 Сведения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.**

В границах элемента планировочной структуры планируется капитальное строительство (реконструкция) объектов федерального значения «Реконструкция объектов инфраструктуры базы технического обслуживания флота Северного филиала ФГБУ «МОРСПАССЛУЖБА» (далее - Объект), включенного в «Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 года № 2101-р и в «План развития инфраструктуры Северного морского пути на период до 2035 года», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2019 года № 3120-р.

Указанный объект капитального строительства является объектом транспортной инфраструктуры и располагается в производственной зоне, зонах инженерной и транспортной инфраструктур, согласно данных Росреестра.

В границах элемента планировочной структуры не планируется размещение объектов регионального и местного значения.

Размещение Объекта осуществляется с учетом современного состояния и планируемого развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, с соблюдением минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами и максимально допустимого уровня территориальной доступности до этих объектов, инженерно-геологических условий, санитарно-экологического состояния окружающей среды и иных параметров состояния территории.

Параметры застройки проектируемых объектов капитального строительства (этажность, размеры сооружений в плане, площадь застройки, процент застройки) определяются в соответствии с градостроительными регламентами города Мурманск.

На данной территории планируется разместить следующие объекты капитального строительства производственного назначения:

- 1) Производственно - административное здание;
- 2) Производственно-складское здание;
- 3) Котельная (модульная);
- 4) Дизельгенераторная (модульная);
- 5) КПП с навесом;
- 6) Блочная комплектная трансформаторная подстанция;
- 7) Локальные очистные сооружения ливневой канализации;



8) Локальные очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации

9) Причальные сооружения.

Перечень объектов капитального строительства на данном участке в границах строительства приведен в таблице 2.

На данном участке предусмотрены элементы благоустройства:

- площадка для размещения контейнеров ТКО;
- площадка для отдыха;
- стоянка для временного хранения автотранспорта;
- погрузочно-разгрузочные площадки крупногабаритного автотранспорта.

Ввиду того, что не все оборудование целесообразно размещать в отапливаемом здании, крупногабаритное оборудование предлагается разместить на открытой площадке перед зданием склада. С учетом обеспечения противопожарного проезда вокруг здания склада, а также с учетом обеспечения проезда шириной 12 м вдоль причальной линии (для обеспечения погрузочно-разгрузочных работ на/с судов МСС), доступная для складирования площадь открытой площадки составляет 2200 кв.м.. Общая длина причальной стенки 204 м.

Перечень объектов капитального строительства приведен в таблице 2.

Таблица 2. Перечень объектов капитального строительства

Наименование сооружений	Габариты (протяженность),	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь Застройки кв.м.
1.Производственно - административное здание	36,0 х 15,1	3 этаж	682,8	1584.0
2 Производственно-складское здание	99,2х30,0	Перемен. этажность	3114,7	3520.6
3 Котельная (модульная)	5,0х12,0	1 этаж	60	60
4 Дизельгенераторная (модульная)	3,0х8,0	1 этаж	24,1	24,1
5 КПП с навесом	4,0х4,6 7,84х22.9	1 этаж	32.7	32,7
6 Блочная комплектная трансформаторная подстанция	5,0х10,0	-	50,0	50,0
7 Локальные очистные сооружения ливневой канализации	3,2х11,8	-	37,76	37,76



8 Локальные очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации	2,1x4,0	-	8.5	8.5
9 Причальные сооружения			5224	5224

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового **назначения**, за исключением объектов инфраструктуры базы технического обслуживания флота Северного филиала ФГБУ "МОРСПАССЛУЖБА".



## 1.2 Сведения о необходимых для функционирования и обеспечения

**жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Объект капитального строительства располагается на территории города Мурманск. Все объекты необходимые для функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур располагаются на территории города Мурманск. Дополнительных мероприятий по созданию указанных объектов, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, настоящим проектом планировки территории не предусматриваются.

Въезд на территорию устраивается с юго-восточной стороны участка, через контрольно-пропускной пункт. Пожарный проезд вокруг административно-производственного здания шириной 4,2 м.

На территории объекта предусматриваются открытые автостоянки легкового транспорта на 37 машиномест.

Объект капитального строительства, планируемый для размещения в элементе планировочной структуры, будет находиться на территории морского порта, вне территорий общего пользования.



### 1.3 Информация о зонах планируемого размещения объектов капитального строительства.

В целях размещения Объекта, а также необходимых для его функционирования сооружений, проектом планировки территории определяются зоны планируемого размещения объектов федерального значения. В границах элемента планировочной структуры не планируются зоны для размещения объектов регионального значения, объектов местного значения.

Планируемое расположение объектов, зданий и сооружений Объекта выполнено с выделением зон и площадок по функциональному назначению. Зонирование произведено с учетом габаритов и конфигурации существующего земельного участка, расположения въезда и проектируемых объектов транспортной инфраструктуры.

Границы зон планируемого размещения Объекта формируются с учетом современного фактического использования территории и ее перспективного развития в соответствии с генеральным планом МО город Мурманск, ПЗЗ МО город Мурманск, зонами охраны объектов культурного наследия, а также с учетом наличия зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитные зоны), существующей капитальной застройки.

На территории проектируемого объекта предусмотрена организация и выделение следующих зон в соответствии с технологическими решениями, обеспечивающими оптимальное функционирование объекта и назначения размещаемых зданий и сооружений:

- производственная зона;
- зона причальных сооружений;
- административно-хозяйственная зона;

Производственная зона (площадь 7883 кв.м.). На территории зоны расположены: производственно-складское здание, блочная комплектная трансформаторная подстанция, котельная, дизельгенераторная станция, локальное сооружение ливневой канализации, локальное сооружение бытовой канализации.

Зона причальных сооружений (площадь 5224 кв.м.). На территории причального фронта расположены грузовые площадки (№1и№2) для разгрузки–погрузки, хранения оборудования.

Административно-хозяйственная зона (площадь 5790 кв.м.). На территории зоны расположены: административно-бытовое здание, контрольно-пропускной пункт с навесом.

Сведения о плотности и параметрах застройки зон территории приведены в таблице 3.



Таблица 3. Сведения о параметрах застройки зон территории

Наименование зоны территории (площадь кв.м.)	Объекты	Площадь застройки кв.м.
1 Производственная зона -7883 кв.м. (вкл. противопожарный проезд)	Производственно- складское здание	3114.7
	БКТП	50.0
	Котельная	60.0
	Дизельгенераторная	24.1
	ЛОС ливн. канал.	37,76
	ЛОС хозбыт. канал.	8.5
		Площадь застройки 3295.3 кв.м.
2 Причальный фронт площадь-5224 кв.м. (вкл. грузовые площадки №1 и №2)	грузовая площадка шириной 19 м по кордону	5224 кв.м.
3 Административно- хозяйственная зона – 5790 кв.м. (вкл. проезды, парковки)	Производственно- административное здание управления	682.8
	КПП с навесом	32.70
		Площадь застройки 715.50 кв.м.



#### **1.4 Информация о предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Мурманска.**

Параметры застройки проектируемых объектов капитального строительства (размеры объекта, площадь застройки, процент застройки) определяются в соответствии с градостроительными регламентами г. Мурманск. Информация по виду разрешенного использования земельного участка принята по классификаторам видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014г. №540 и Правилами землепользования и застройки муниципального образования г.Мурманска, утвержденными Решением Совета депутатов г.Мурманска от 01.11.2011г. №41-547. Вид разрешенного использования земельного участка – Водный транспорт, код вида разрешенного использования земельного участка – 7.3.

Максимальный процент застройки участка принят 80% по коду вида разрешенного использования участка 7.3 и «Правила землепользования и застройки муниципального образования г.Мурманска» (изм. от 29.10.2019г.) глава 3, раздел 9.4; п.9.4.4.

#### **Вывод:**

Площадь участка - 18896.50 кв.м.

Площадь застройки (включая причальные сооружения) – 9234.5 кв.м.

Коэффициент застройки – 48.9%.

Процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:  $K_{застр.} = S_{застр.} : S_{общ.уч.}$

$K_{застр.} = 9234.5 : 18896.5 = 0.4886 = 48.9\%$ .

Объект капитального строительства, планируемый для размещения в элементе планировочной структуры, не превышает указанные предельные параметры (минимальные и максимальные) размеров земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства.



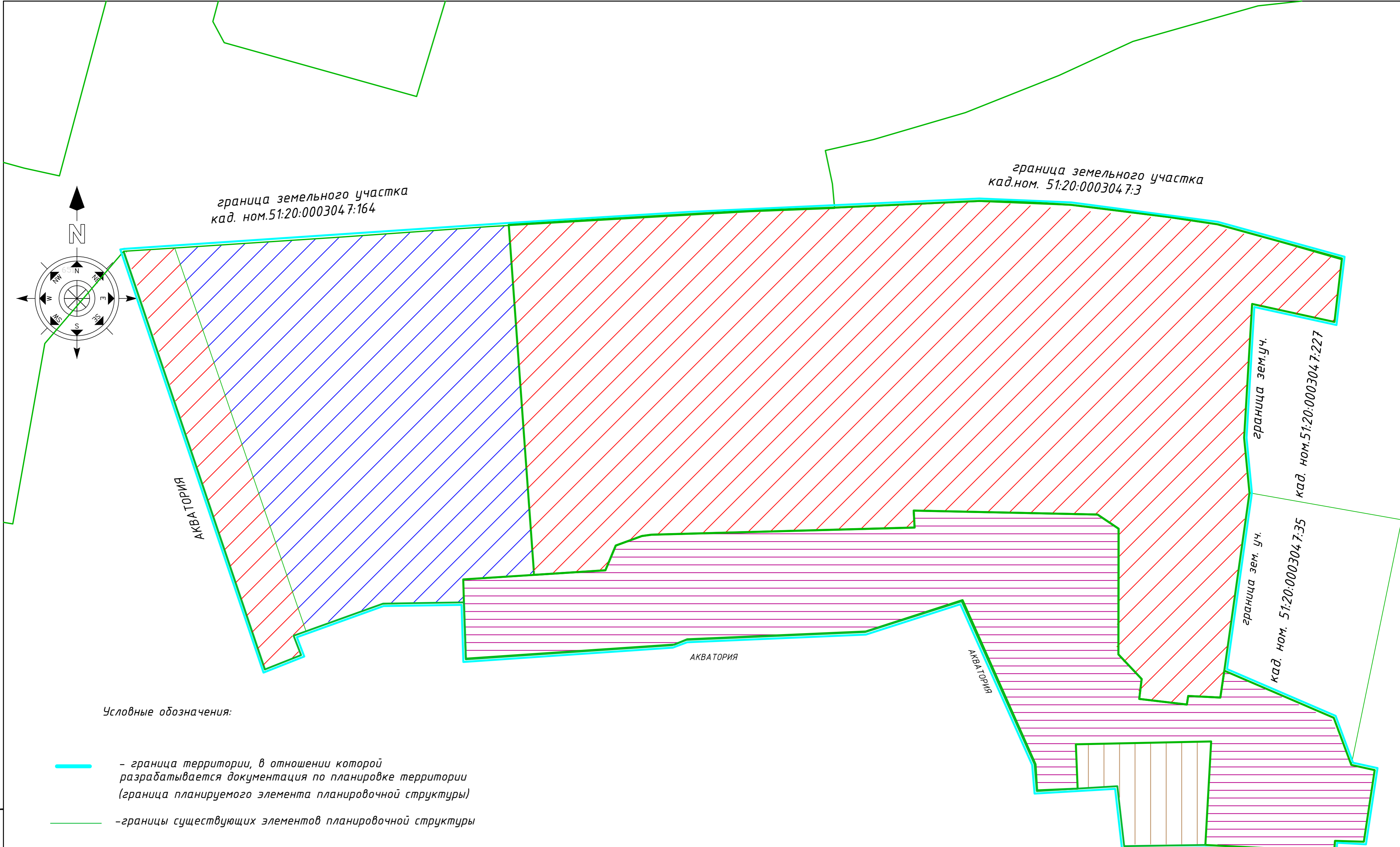
## 2 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ

В соответствии с паспортом Объекта, включенного в «Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на период до 2024 года», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2018 года № 2101-р и в «План развития инфраструктуры Северного морского пути на период до 2035 года», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2019 года № 3120-р, предусмотрены следующие сроки строительства:

1	Проектирование	2019 - 2020 годы
2	Подготовительные работы	2020 - 2021 годы
3	Строительство	2021 – 2022 годы







граница земельного участка  
кад. ном. 51:20:000304 7:164

граница земельного участка  
кад. ном. 51:20:000304 7:3

граница зем.уч.  
кад. ном. 51:20:000304 7:227

граница зем.уч.  
кад. ном. 51:20:000304 7:35

АКВАТОРИЯ

АКВАТОРИЯ

АКВАТОРИЯ

Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории (граница планируемого элемента планировочной структуры)
- границы существующих элементов планировочной структуры

- ЗУ: №51:20:000304 7:949
- ЗУ : №51:20:000304 7:143
- ЗУ: №51:20:000304 7:938
- ЗУ: №51:20:000304 7:1

Изм. №, дата, Подп. и дата, Взам. инв. №

					П-19003-ППТ1-ГЧ				
					Реконструкция объектов инфраструктуры базы технического обслуживания флота Северного филиала ФГБУ «Морспасслужба» г. Мурманск				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия Лист Листов		
Разраб.				Соломатина	04.20			ПП	1
Провер.				Морозов	04.20				
Н.контр.				Бахвалова	04.20				
ГИП				Карелов	04.20				
					Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры Масштаб 1 : 500				
					ООО "ПромПроект"				

зем.уч. кад. №51:20:000304 7:164

зем.уч. кад. №51:20:000304 7:3

2

1

АКВАТОРИЯ

3

зем.уч. кад. №51:20:000304 7:227

зем.уч. кад. № 51:20:000304 7:35


2

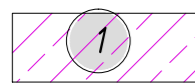
2

АКВАТОРИЯ (-10.50)

АКВАТОРИЯ


Условные обозначения:

 - граница территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории (граница планируемого элемента планировочной структуры)

 1 - зона производственная

 2 - зона причального фронта

 3 - административно-хозяйственная зона

						П-19003-ППТ1-ГЧ			
						Реконструкция объектов инфраструктуры базы технического обслуживания флота Северного филиала ФГБУ «Морспасслужба» г. Мурманск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.				Соломатина	04.20		П	2	
Провер.				Морозов	04.20				
Н.контр.				Бахвалова	04.20				
ГИП				Корелов	04.20	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (М1:500)		 ООО "ПромПроект"	

Имя, И. подл. Подп. и дата. Власт. подп. И