

УТВЕРЖДЕН  
приказом Министерства  
градостроительства и  
благоустройства  
Мурманской области  
от « 27 » января 2025 года № 7

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО  
КВАРТАЛА 51:20:0002402 В ГОРОДЕ МУРМАНСКЕ**

**Шифр 1571-23. ПМТ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО  
КВАРТАЛА 51:20:0002402 В ГОРОДЕ МУРМАНСКЕ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Шифр 1571-23. ПМТ**

## СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

<b>1</b>	<b>Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 51:20:0002402 в городе Мурманске. Основная часть</b>	
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	7
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.	10
1.1.5	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	10
1.1.6	Красные линии.	11
1.1.7	Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.	11
1.1.8	Линия минимального отступа от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.	11
1.1.9	Границы публичных сервитутов	12
1.1.10	Границы образуемого земельного участка.	12
1.1.11	Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания.	13
1.2	Графическая часть:	14
1.2.1	Границы существующих элементов планировочной структуры. Основная часть. Масштаб 1:5000 . Лист 1	
1.2.2	Чертеж межевания территории. Основная часть. Масштаб 1:1000 Лист 1.	

**1. Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала  
51:20:0002402 в городе Мурманске. Основная часть.  
1.1 Текстовая часть.**

**1.1.1 Введение**

Проект межевания территории в Октябрьском административном округе города Мурманска в границах кадастрового квартала 51:20:0002402 подготовлен на основании приказа Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 04 октября 2023 года № 140.

Настоящий проект межевания территории разработан с целью перераспределения земельного участка с кадастровым № 51:20:0002402:88 и земель, находящихся в государственной собственности.

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 (далее – ГрК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), 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 1:500, 1:1000 и 1:5000 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 Ж-1 – зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами. Границы территориальной зоны внесены в ЕГРН, реестровый номер зоны 51:20-7.176.

Территория, на которую выполняется проект межевания, находится в Октябрьском административном округе города Мурманска в 402 микрорайоне в пределах кадастрового квартала 51:20:0002402, и ограничена с севера-востока и запада границами земельного участка с кадастровым номером 51:20:0002402:88, установленными на местности в соответствии с федеральным законодательством, с юга- проездом к дому № 9 по ул. Папанина с кадастровыми № 51:20:0002402:3952.

Площадь территории в границах проектирования составила 2112 кв.м.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в границах проектируемой территории располагаются объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 51:20:0002402:3874, 51:20:0002402:3913, 51:20:0001402:173.

### **Характеристики объекта капитального строительства по сведениям ЕГРН**

№№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Адрес или местоположение	Назначение сооружения
1	51:20:0002402:3874	Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Папанина, д.11	Нежилое здание «Общественное

			учреждение (выставочный зал)»
2	51:20:0002402:3913	Мурманская обл., МО г. Мурманск, ул. Папанина, д.11, корпус 1	Нежилое здание «Открытая автостоянка для административного здания»
3	51:20:0001402:173	Мурманская область, г. Мурманск, ул. Папанина, д. 11	Сооружение «Канализационная сеть»

На основании задания заказчика Кудренко А.Л. и градостроительного плана земельного участка RU51320000-1014 от 21.09.16 разработана проектная документация по объекту: «Общественное учреждение в 12 метрах на север от дома № 9 по ул. Папанина в г. Мурманске», шифр 365/2-2016, по которой получено положительное заключение экспертизы № 77-2-1-2-0009-18 от 28.05.2018 года (ОООО «Экспертный центр Мосэкспертиза», свидетельство об аккредитации № RA.RU.610889 от 14 декабря 2015 года).

Проектной документацией предусмотрено строительство двух офисных зданий на земельном участке с кадастровым № 51:20:0002402:88 в две очереди:

Первая очередь – Общественное учреждение (выставочный зал)

Вторая очередь – Общественное учреждение.

Первая очередь «Общественное учреждение (выставочный зал)» введена в эксплуатацию. Здание поставлено на государственный кадастровый учет с присвоением номера 51:20:0002402:3874. Кроме того, в целях реализации первой очереди строительства в 2020 году введено в эксплуатацию здание «Открытая автостоянка для административного здания» с кадастровым № 51:20:0002402:3913.

Второй очередью предусмотрено строительство 4-х этажного офисного здания.

Из-за особенностей рельефа застройка расположены в двух уровнях, проектной документацией предусмотрена организация заезда на второй уровень к зданию автостоянки, к проектируемому офисному зданию и проектируемой парковке на уровне крыши здания «Общественное учреждение (выставочный зал)» с обустройством подпорной стенки по контуру заезда. Из-за особенностей рельефа и стесненной существующей застройки, заезд и подпорная стенка частично запроектированы за границами участка, на землях, государственная собственность на которые не разграничена. Для размещения проезда и элементов благоустройства на землях в кадастровом квартале 51:20:0002402 Комитетом градостроительства и территориального развития администрации города Мурманска выдано разрешение от 07.06.2018 № 60. Территория, на которую выдано разрешение на размещение, прилегает с южной стороны к границам земельного участка с кадастровым № 51:20:0002402:88. На настоящий момент земляные работы по строительству заезда и элементов благоустройства выполнены в полном объеме.

Территория заезда с южной стороны граничит с проездом к дому № 9 по улице Папанина с кадастровым № 51:20:0002402:3952, уточненные сведения

о местоположении которого внесены в ЕГРН, и территорией многоквартирного дома № 9 по улице Папанина, сведения о местоположении границ которой носят декларативный характер.

Настоящие проектные решения направлены на приведение границ земельного участка с кадастровым № 51:20:0002402:88 в соответствие с его фактическим использованием и недопущения в дальнейшем чересполосицы.

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

В соответствии со статьей 11.2 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 земельный участок с условным обозначением 51:20:0002402:3У1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым № 51:20:0002402:88, находящегося в частной собственности, и земель кадастрового квартала 51:20:0002402, находящихся в неразграниченной государственной и (или) муниципальной собственности,

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается, в том числе, в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

### **Характеристики исходных земельных участков по сведениям ЕГРН**

Кадастровый номер	Адрес или описание местоположения	Вид разрешенного использования	Площадь	Вид права, ограничение прав
51:20:0002402:88	Мурманская область, МО г. Мурманск,	земли учреждений и организаций народного	1948 +/- 153	Собственность

	ул. Папанина, на земельном участке расположено здание № 11	образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами		
--	---	--	--	--

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
51:20:0002402:ЗУ 1	2112	Перераспределение земельного участка с кадастровым № 51:20:0002402:88 и земель, находящихся в государственной собственности

Площадь земель кадастрового квартала 51:20:0002402, подлежащая включению в состав образуемого земельного участка, составила 164 кв.м.

Согласно пункту 10.1.1.2. Правил землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-1, в том числе их площадь, установлены пунктами 9.3.2 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 – 16 этажей.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м.

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



Согласно пункту 10.1.1.3. 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.

В границах земельного участка расположены:- офисное здание «Общественное учреждение (выставочный зал)»: количество этажей -1 , площадь застройки 475 кв.м., площадь офисных помещений 65,9 кв.м. (согласно техническому паспорту Инв. № Ф/5301. В соответствии СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» площадь общих рабочих помещений (комнат, кабинетов, офисов и т.п.) рекомендуется определять из расчета на одно рабочее место не менее 6 кв.м. Проектная мощность здания составляет  $65,9/6 = 11$  сотрудников;

- нежилое здание «Открытая автостоянка для административного здания» с кадастровым № 51:20:0002402:3913, предназначенное для обеспечения первой очереди строительства необходимым количеством машино\мест, площадь застройки 208 кв.м.;

- Проектной документацией объекта «Общественное учреждение в 12 метрах на север от дома №9 по ул. Папанина в г. Мурманске» предусмотрено строительство второй очереди : офисное здание «Общественное учреждение», количество этажей – 4 , площадь застройки 717,7 кв.м., проектная мощность – 65 сотрудников.

В результате реализации проекта первой и второй очереди строительства общая площадь застройки территории составит  $475 + 208 + 718 = 1401$  кв.м.

Производственная мощность офисных зданий  $11+65 = 76$  сотрудников

В соответствии с п.9.3.2.4 Правил 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 соответствие с приложением Д. «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков», земельный участок под общественных учреждений в зависимости от этажности здания принимается из расчета 44 - 18,5 кв.м. на одного сотрудника при этажности 3-5.

Таким образом, для здания ««Общественное учреждение (выставочный зал)» предельный максимальный размер земельного участка составит  $11 \times 44 = 484$  кв.м.

Для здания «Общественное учреждение» предельный максимальный размер земельного участка  $(44 - (44-18,5)/(5-3)) \times 65 = 2031$  кв.м.

Итого, предельный (максимальный) размер образуемого земельного участка составит  $484+2031=2515$  кв.м.

Предельный (минимальный) размер земельного участка нормативной документацией не установлен.

Таким образом, проектная площадь образуемого земельного участка 2112 кв. м. не превысила установленных 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 делового управления 80%.

При планируемой площади застройки 1401 кв. м. и проектной площади земельного участка 2112 кв. м. застроенная территория составит 66% от площади участка, что 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.**

Согласно пункту 3 ст. 11.2 целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Ввиду несоответствия вида разрешенного использования исходного земельного участка утвержденному Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, проектом межевания территории предлагается установить вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1).

Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение)
----------------------	--	-------------------------------

разрешенного использования земельного участка <b>51:20:0002402:3У1</b>		вида разрешенного использования земельного участка
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1

### 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.

Границы образуемого земельного участка с востока ограничены красными линиями ул. Папанина.

В соответствии с пунктом 9.4.2.1 Правил землепользования и застройки величина минимального отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения для иных зданий, строений, сооружений для всех территориальных зон составляет 3,0 м.

Проектом межевания установлены линии отступа от красных линий в пределах границ образуемого земельного участка в целях определения допустимого места размещения зданий, строений, сооружений – 3,00 м.

<b>Каталог координат поворотных точек линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений</b>		
<b>№№ поворотной точки</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>

18	643921.60	1442776.55
19	643924.40	1442776.88
12	643974.04	1442775.42
Система координат МСК-51		

### **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.

<b>Каталог координат линии отступа от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений</b>		
<b>№.№ точки</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
12	643974.04	1442775.42
13	643974.78	1442808.48
14	643918.01	1442809.18
15	643911.67	1442804.22
16	643914.12	1442794.54
17	643921.16	1442789.44
18	643921.60	1442776.55
Система координат МСК-51		

### **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.**

<b>Каталог координат поворотных точек границы образуемого земельного участка 51:20:0002402:ЗУ1</b>
<b>Площадь образуемого земельного участка 2112 м²</b>

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	643975.00	1442773.81
2	643975.80	1442809.47
3	643917.67	1442810.18
4	643910.54	1442804.61
5	643913.24	1442793.94
6	643920.18	1442788.91
7	643920.33	1442785.52
8	643920.67	1442774.09
9	643922.29	1442774.09
10	643924.55	1442774.26
11	643960.25	1442773.89
1	643975.00	1442773.81
Система координат МСК-51		

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

Каталог координат поворотных точек границы территории проектирования		
Площадь территории проектирования 2112 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	643975.00	1442773.81
2	643975.80	1442809.47
3	643917.67	1442810.18
4	643910.54	1442804.61
5	643913.24	1442793.94
6	643920.18	1442788.91
7	643920.33	1442785.52
8	643920.67	1442774.09
9	643922.29	1442774.09
10	643924.55	1442774.26
11	643960.25	1442773.89
1	643975.00	1442773.81
Система координат МСК-51		

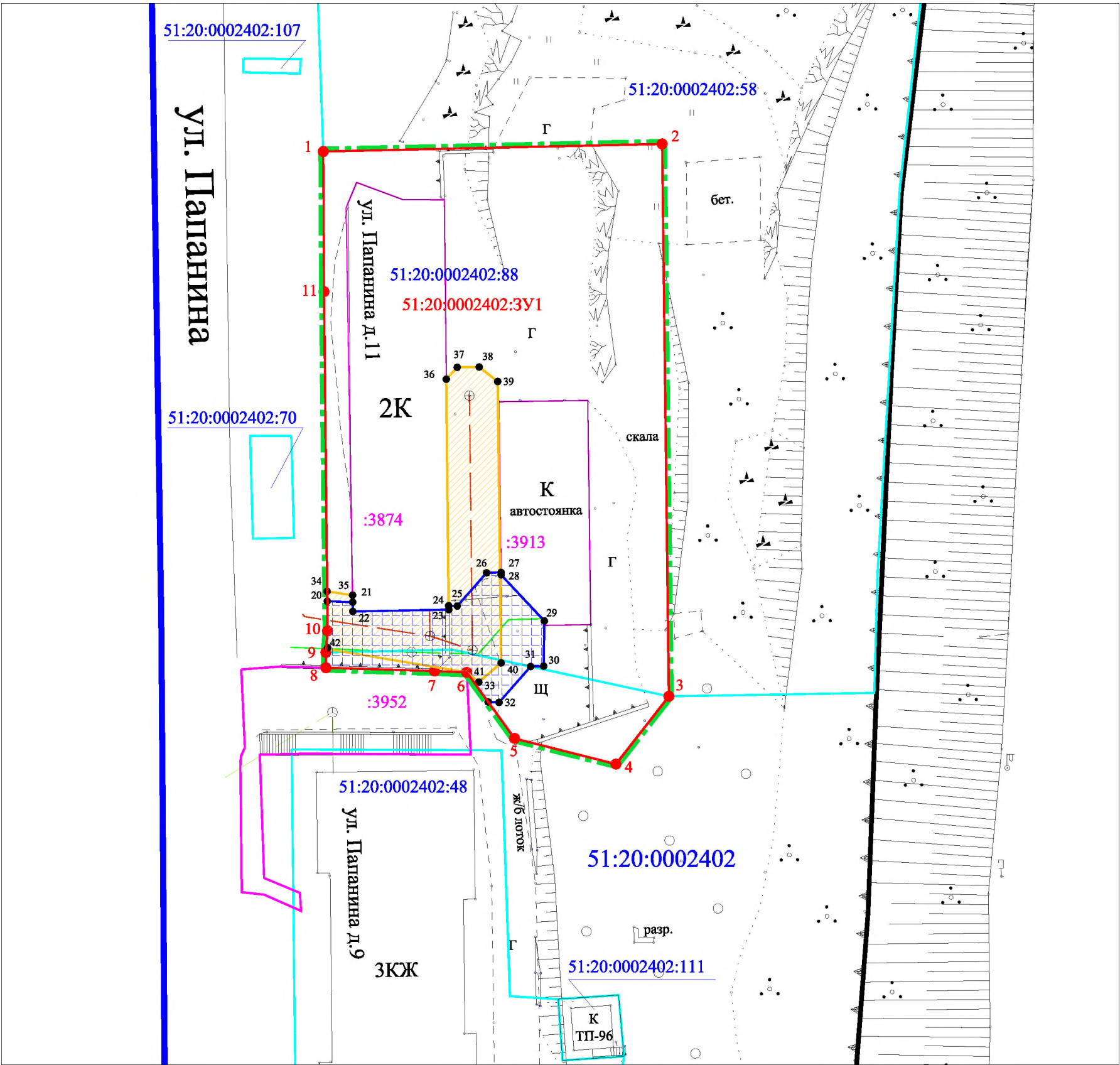
**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО  
КВАРТАЛА 51:20:0002402 В ГОРОДЕ МУРМАНСКЕ**

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**Шифр 1571-23. ПМТ**







Система координат МСК-51

Условные обозначения:

- границы кадастрового квартала 51:20:0002402
- границы существующих земельных участков по сведениям ЕГРН
- контур существующего объекта капитального строительства по сведениям ЕГРН
- границы проектирования
- проектная граница образуемого земельного участка
- часть образуемого земельного участка, занятая охранной зоной сети водопровода
- часть образуемого земельного участка, занятая охранной зоной бытовой канализации
- 51:20:0002402 номер кадастрового квартала
- 51:20:0002402:88 кадастровые номера существующих земельных участков
- 51:20:0002402:3У1 обозначение образуемого земельного участка
- :3874 кадастровый номер объект капитального строительства в кадастровом квартале
- 1 характерные точки границы образуемого земельного участка
- 21 поворотные точки границы части земельного участка

1571-23-ПМТ.оп			
Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 51:20:0002402 в городе Мурманске			
Чертеж зон с особыми условиями использования территории	Масш.	Лист	Листов
	1:500	1	1
Материалы по обоснованию проекта		ООО "Горпроект"	