

Приложение
к приказу Министерства
градостроительства и благоустройства
Мурманской области
от 27.06.2022 № 117

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 51:20:0003172
В ЛЕНИНСКОМ АДМИНИСТРАТИВНОМ ОКРУГЕ
ГОРОДА МУРМАНСКА**

**МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОД МУРМАНСК**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 51:20:0003172
В ЛЕНИНСКОМ АДМИНИСТРАТИВНОМ ОКРУГЕ
ГОРОДА МУРМАНСКА**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

МУРМАНСК 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ		
СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ		
1	Введение. Цели и задачи проекта	4
2	Проект межевания территории	6
2.1	Характеристика территории проектирования	6
2.2	Перечень и сведения об образуемых и изменяемых земельных участках	9
3	Приложение 1 «Описание местоположения границ территории»	11
4	Приложение 2 «Описание местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков»	12

Состав проекта межевания территории

№ листа	Наименование	Количество
Основная часть		
	Основная часть (текстовая часть) проекта межевания территории	2
ПМ.УЧ.01	Чертеж межевания территории М 1:1200	2
Материалы по обоснованию		
ПМ.МО.01	Чертеж существующего использования территории М 1:1 000	2

1 ВВЕДЕНИЕ И ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В целях реализации регионального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» на период 2019-2025 годов, направленного на сокращение доли аварийного жилья в жилищном фонде Мурманской области, постановлением Правительства Мурманской области от 01.04.2019 № 153-ПП утверждена региональная адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Мурманской области» на 2019 - 2025 годы. В рамках данной программы запланировано расселить 97,38 тыс. кв.м., в которых проживают 5,47 тыс.чел. из 303 аварийных домов, признанных таковыми с 01.01.2012 до 01.01.2017.

Для реализации вышеуказанного регионального проекта осуществлена подготовка настоящего проекта межевания территории, направленного на определение границ земельного участка, позволяющего размещать объекты жилого назначения.

Проектируемая территория расположена в Ленинском административном округе города Мурманска, с западной стороны домов № 48 и 50 проспекта Герое-Североморцев, с юго-западной стороны территория проектирования граничит с двухэтажными, преимущественно деревянными, жилыми домами улицы Калинина города Мурманска.

При разработке проекта межевания территории использованы следующие материалы:

- Генеральный план муниципального образования город Мурманск, утвержденный решением Совета депутатов города Мурманска от 25.06.2009 № 7-85;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Мурманск, утвержденные приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 15.02.2021 №14 (далее – Правила землепользования и застройки).
- 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 03.12.2012 № 55-750;
- Сведения об учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории (КУВИ-001/2022-62521499 от 25.04.2022).

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), 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 с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе MapInfo. Набор пространственных данных проекта межевания содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных. Подготовка графической части проекта межевания выполнена в системе координат, используемой для ведения ЕГРН (МСК 51), а также в местной системе координат города Мурманска.

13 апреля 2022 года вступили в силу Особенности подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 (далее – Особенности).

Подпунктом «а» пункта 4 Особенности предусмотрено, что в период со дня вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 до 1 января 2023 г. в целях подготовки документации по планировке территории принятие решения о подготовке документации по планировке территории не требуется, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 ГрК РФ.

В соответствии с частью 5 статьи 41 ГрК РФ применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ.

2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

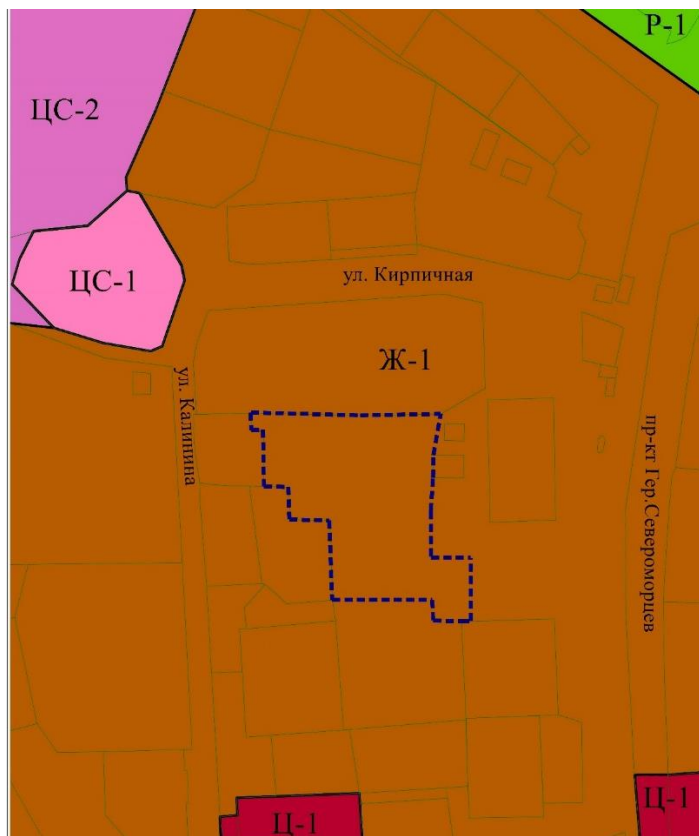
В соответствии со статьей 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах 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 территория проектирования располагается в границах территориальной зоны Ж-1 - зона застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, ориентировочно составляет 6615 кв.м.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки



Описание местоположения границ территории проектирования представлены в Приложении №1 проекта межевания территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь установлены пунктами 9.3.2 и 9.3.6 Правил землепользования и застройки.

Согласно пункту 9.3.2.3. минимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов, многоэтажных жилых домов принимается из расчета на одну квартиру - 30 кв.м (без учета площади застройки), а максимальная площадь земельных участков принимается из расчета на одну квартиру - 60 кв.м (без учета площади застройки).

Пунктом 9.3.2.4. Правил землепользования и застройки определено, что максимальная площадь земельных участков для иных объектов в жилой зоне, 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» (далее - СП 42.13330.2016).

В составе градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры):

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от красных линий;
- минимальный отступ от границы смежного земельного участка;

2) максимальное количество этажей или максимальная высота зданий, строений, сооружений:

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Величина минимального отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения для зданий, строений, сооружений для многоквартирных жилых домов – 5 м.

Отступ от границы земельного участка – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой межей земельного участка, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от границы смежного земельного участка измеряется в метрах. 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, при этом расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, установленными СП 42.13330.2016; с нормами освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Без отступа от границ смежного земельного участка допускается размещать:

- жилые дома блокированной застройки;
- линейные и площадные объекты, набережные, причалы, берегоукрепительные и иные гидротехнические сооружения;
- здания, строения, сооружения, при наличии согласия в письменном виде правообладателей таких участков.

Согласно действующим градостроительным регламента Правил землепользования и застройки предельное количество этажей зданий, строений, сооружений в границах зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами составляет 16 этажей. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки составляет 40 процентов.

Проектируемая территория располагается в пределах кадастрового квартала 51:20:0003172.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в границах проектируемой территории располагаются объект капитального строительства с кадастровым номером 51:20:0003172:1752.

Характеристики объекта капитального строительства по сведениям ЕГРН

Кадастровый номер ОКС	Адрес	Назначение сооружения
51:20:0003172:1752	Мурманская область, МО г. Мурманск,	Сооружения коммунального хозяйства, Тепловые сети Ленинского административного округа г. Мурманска

В настоящее время территория свободна от застройки. На территории преобладает древесно-кустарниковая растительность. Проектные решения направлены на создание правовых условий для дальнейшего создания объектов недвижимости, реализации целей и задач, способствующих развитию территории.

2.2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

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 пункту 2 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 статьи 11.3 ЗК РФ.

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 из земель кадастрового квартала 51:20:0003172, находящихся в неразграниченной государственной и (или) муниципальной собственности, с условным обозначением: ЗУ1.

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

Проектом межевания территории предлагается установить вид разрешенного использования образуемого земельного участка, в соответствии с градостроительными регламентами зоны объектов религиозного назначения (Ж-1).

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь участка в соответствии с проектом межевания, кв. м	Возможные способы образования земельного участка
:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка, (код. 2.5); Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), (код. 2.6)	6615	Образование земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Описание местоположения границ образуемого земельного участка представлены в Приложении №2 проекта межевания территории.

Проход и проезд от земель общего пользования к образуемому участку обеспечен за счет земельных участков с кадастровыми номерами 51:20:0003172:20 и 51:20:0003172:62 и земель кадастрового квартала 51:20:0003172.

В соответствии с пунктами 11, 12 статьи 1 ГрК РФ территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) являются территориями общего пользования, границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями, которые обозначают и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Проектными решениями утверждаемого проекта межевания не предусмотрено изменений описания границ красных линий территории общего пользования и образования иных земельных участков, кроме как указанного в данном проекте межевания территории земельного участка.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, установление публичных сервитутов, резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд проектом межевания территории не предусматривается.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ
ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ»**

№ п/п	Имя точки	Система координат: МСК-51		Система координат: Местная г. Мурманск		Угол поворота	Дирекцион. угол	S, м
		X, м	Y, м	X, м	Y, м			
1	н1	647 356,28	1 442 493,55	17049,66	7820,77	273° 1,3'		
							92° 21,1'	53,14
2	н2	647 354,94	1 442 546,68	17047,48	7873,87	177° 32,8'	89° 53,9'	39,32
3	н3	647 355,63	1 442 585,99	17047,55	7913,19	281° 8,3'	191° 2,2'	20,53
4	н4	647 335,42	1 442 582,38	17027,4	7909,26	170° 31,7'	181° 33,9'	10,98
5	н5	647 324,43	1 442 582,25	17016,42	7908,96	183° 11,0'	184° 44,9'	16,31
6	н6	647 308,16	1 442 581,16	17000,17	7907,61	176° 0,8'	180° 45,7'	22,55
7	н7	647 285,61	1 442 581,21	16977,62	7907,31	90° 8,4'	90° 54,2'	19,43
8	н8	647 285,61	1 442 600,64	16977,31	7926,74	269° 60,0'	180° 54,2'	30,91
9	н9	647 254,70	1 442 600,64	16946,41	7926,25	268° 22,4'	269° 16,6'	4,72
10	н10	647 254,57	1 442 595,92	16946,35	7921,53	183° 3,2'	272° 19,8'	13,64
11	н11	647 254,91	1 442 582,28	16946,91	7907,89	266° 0,7'	358° 20,5'	10,07
12	н12	647 264,97	1 442 581,83	16956,97	7907,6	92° 33,7'	270° 54,1'	48,7
13	н13	647 264,97	1 442 533,13	16957,74	7858,91	268° 1,1'	358° 55,3'	38,77
14	н14	647 303,71	1 442 531,79	16996,5	7858,18	93° 29,2'	272° 24,5'	19,52
15	н15	647 304,23	1 442 512,28	16997,32	7838,68	266° 56,4'	359° 20,9'	15,81
16	н16	647 320,03	1 442 511,85	17013,13	7838,5	92° 46,1'	272° 6,9'	11,92
17	н17	647 320,28	1 442 499,94	17013,57	7826,59	267° 56,8'	0° 3,7'	27,62
18	н18	647 347,90	1 442 499,53	17041,19	7826,62	89° 14,4'	269° 18,2'	5,75
19	н19	647 347,74	1 442 493,78	17041,12	7820,87	270° 1,6'	359° 19,7'	8,54
1	н1	647 356,28	1 442 493,55	17049,66	7820,77	273° 1,3'		

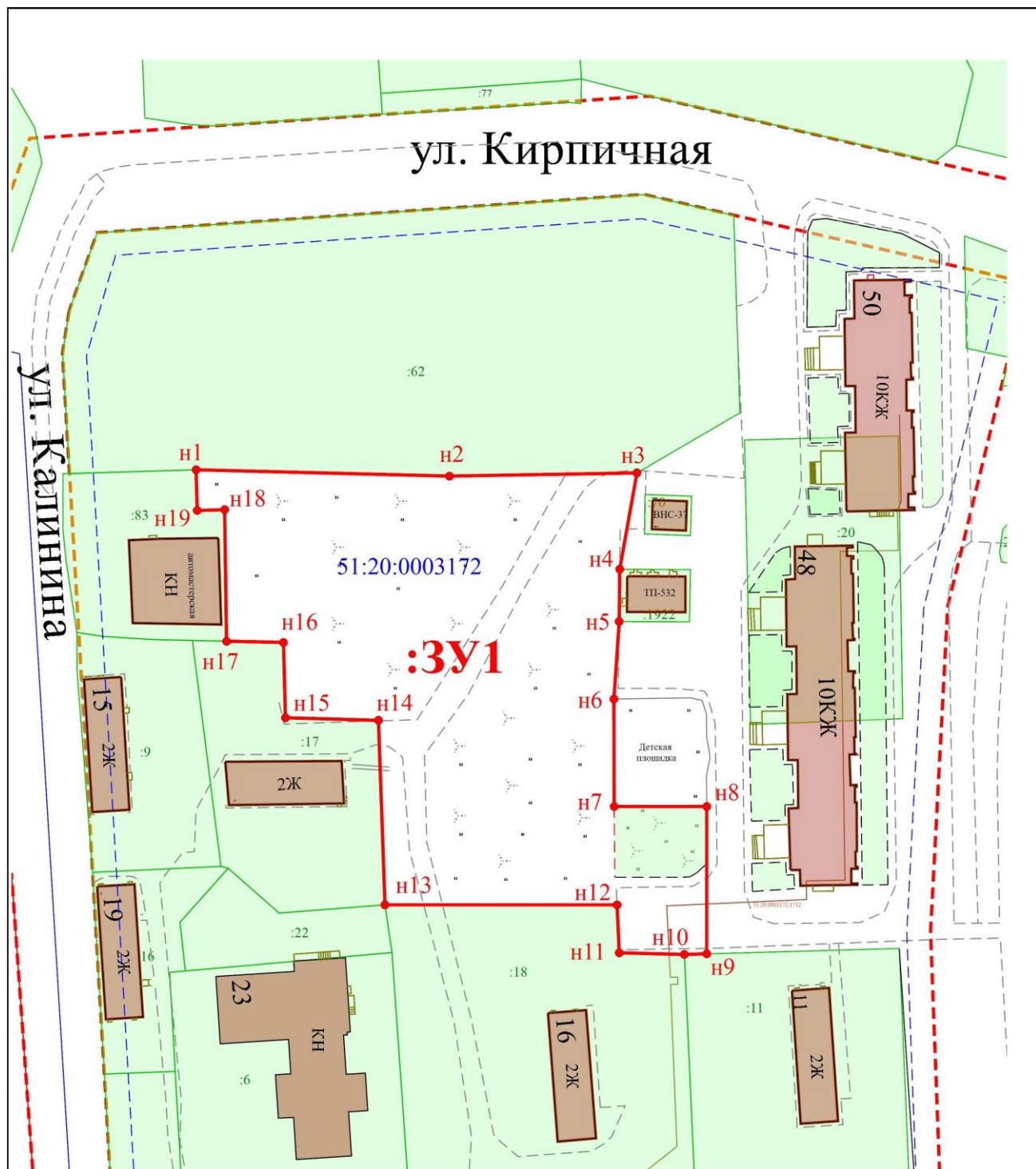
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»

Условное обозначение земельного участка: :ЗУ1

№ п/п	Имя точки	Система координат: МСК-51		Система координат: Местная г. Мурманск		Угол поворота	Дирекцион. угол	S, м
		X, м	Y, м	X, м	Y, м			
1	н1	647 356,28	1 442 493,55	17049,66	7820,77	273° 1,3'		
2	н2	647 354,94	1 442 546,68	17047,48	7873,87	177° 32,8'	92° 21,1'	53,14
3	н3	647 355,63	1 442 585,99	17047,55	7913,19	281° 8,3'	89° 53,9'	39,32
4	н4	647 335,42	1 442 582,38	17027,4	7909,26	170° 31,7'	191° 2,2'	20,53
5	н5	647 324,43	1 442 582,25	17016,42	7908,96	183° 11,0'	181° 33,9'	10,98
6	н6	647 308,16	1 442 581,16	17000,17	7907,61	176° 0,8'	184° 44,9'	16,31
7	н7	647 285,61	1 442 581,21	16977,62	7907,31	90° 8,4'	180° 45,7'	22,55
8	н8	647 285,61	1 442 600,64	16977,31	7926,74	269° 60,0'	90° 54,2'	19,43
9	н9	647 254,70	1 442 600,64	16946,41	7926,25	268° 22,4'	180° 54,2'	30,91
10	н10	647 254,57	1 442 595,92	16946,35	7921,53	183° 3,2'	269° 16,6'	4,72
11	н11	647 254,91	1 442 582,28	16946,91	7907,89	266° 0,7'	272° 19,8'	13,64
12	н12	647 264,97	1 442 581,83	16956,97	7907,6	92° 33,7'	358° 20,5'	10,07
13	н13	647 264,97	1 442 533,13	16957,74	7858,91	268° 1,1'	270° 54,1'	48,7
14	н14	647 303,71	1 442 531,79	16996,5	7858,18	93° 29,2'	358° 55,3'	38,77
15	н15	647 304,23	1 442 512,28	16997,32	7838,68	266° 56,4'	272° 24,5'	19,52
16	н16	647 320,03	1 442 511,85	17013,13	7838,5	92° 46,1'	359° 20,9'	15,81
17	н17	647 320,28	1 442 499,94	17013,57	7826,59	267° 56,8'	272° 6,9'	11,92
18	н18	647 347,90	1 442 499,53	17041,19	7826,62	89° 14,4'	0° 3,7'	27,62
19	н19	647 347,74	1 442 493,78	17041,12	7820,87	270° 1,6'	269° 18,2'	5,75
1	н1	647 356,28	1 442 493,55	17049,66	7820,77	273° 1,3'	359° 19,7'	8,54

Площадь объекта: 6 615 м²

Периметр объекта: 418,22 м



Масштаб 1:1 200

Условные обозначения:

- - Границы образуемого земельного участка
- - Границы земельного участка по сведениям ЕГРН
- - Границы объекта капитального строительства по сведениям ЕГРН
- - Утвержденные красные линии и линии отступа открасных линий
- - Кадастровый квартал

					ПМ.УЧ.01		
Изм.	Кол.уч.	№ докум.	Подп.	Дата			
					Чертеж межевания территории	Лист 1	Листов 1
Исполнитель		Минград МО		062022			