

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного Можайским шоссе, Рябиновой улицей, пр.пр.654, Дорогобужской улицей, Витебской улицей, и материалы по обоснованию проекта межевания» выполнена авторским коллективом в составе:

| <i>Должность ответственного исполнителя</i> | <i>Подпись</i> | <i>ФИО.</i> |
|---|----------------|----------------|
| 1. Авторы работы в целом | | |
| Начальник ТППМ ЗАО | | Л.В. Машинская |
| Главный архитектор ТППМ ЗАО | | Т.А. Зубкова |
| Руководитель группы | | М.В. Тетерина |
| Ведущий специалист | | С.В. Галкин |
| Специалист | | М.И. Ивакин |
| 2. Авторы разделов НПО ТП №2 | | |
| | | |
| 3. При участии | | |
| | | |

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории

1.2. Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натурных обследований

1.3. Расчетное обоснование площади земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования

1.4. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков

2. Проект межевания территории

2.1. Положения о межевании территории

2.2. Чертежи (планы) межевания территории

Выводы и рекомендации

Приложения:

1. Данные об объектах капитального строительства
2. Данные об установленных земельных участках
3. Данные об учреждениях, предприятиях, организациях
4. Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года

ВВЕДЕНИЕ

Работа выполнена в соответствии с требованиями Технического задания, в т.ч. в соответствии с требованиями, установленными Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом города Москвы, иными действующими нормативными правовыми документами.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного Кодекса города Москвы в составе выполненных работ проведена подготовка как проекта межевания, содержащего подлежащие утверждению материалы, так и материалов по обоснованию проекта межевания.

Проект межевания содержит положения о межевании территории, представленные в форме таблицы «Характеристики земельных участков, установленных проектом межевания» (таблица 2) и выполненные чертежи межевания территории: «План межевания территории» (чертеж 2); «План особых условий и ограничений использования земельных участков» (чертеж 3).

Материалы по обоснованию проекта межевания подготовлены в виде пояснительной записки, включающей текстовые материалы, таблицы «Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года» (приложение 4), «Характеристики фактического использования и расчетного обоснования площадей земельных участков» (таблица 1), чертеж «План фактического использования территории» (чертеж 1).

Таблицы исходных данных приведены в приложении.

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- данных Городского бюро технической инвентаризации об общей площади отдельно стоящих жилых и нежилых объектов, площади по наружному обмеру каждого из расположенных на территории квартала зданий, об этажности жилых и нежилых объектов, о годе постройки объектов, о функциональном использовании расположенных на территории встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов;
- данных Департамента земельных ресурсов города Москвы об установленных границах земельных участков, переданных в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду;
- данных Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы о градостроительных планах земельных участков, об утвержденных границах зон с особыми условиями использования территорий, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, красных линиях, границах территорий с действующей градостроительной документацией, данных Государственной картографической основы в М 1:2000;

-данных Управ районов о функциональном использовании объектов социальной инфраструктуры, вместимости (включая количество работающих) расположенных на территории квартала встроено-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов.

Предусмотренный Техническим заданием, но не предусмотренный действующей нормативной правовой базой термин «градостроительные регламенты общего и особого вида» в работе не используется. Вместо него приводится перечень особых условий и ограничений, входящих в состав таких регламентов, в соответствии с ранее действовавшей правовой базой города Москвы.

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

Разработка настоящего проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих жилых зданий, нежилых зданий, сооружений, в т.ч. линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в т.ч. установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории.

Территория проекта межевания расположена в районе Можайский Западного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена:

Можайское шоссе, Рябиновая улица, пр.пр.654, Дорогобужская улица, Витебская улица.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 33,171 га.

В качестве исходной информации для разработки проекта межевания использованы исходные данные, приведенные в приложении.

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания всего размещено 33 зданий, сооружений, в т.ч. 15 жилых зданий.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет всего 77 земельных участка, в т.ч. 0 земельных участков, предоставленных в собственность, 4 в постоянное бессрочное пользование, 0 в пожизненное наследуемое владение. Остальные участки предоставленные в аренду – 73.

По сведениям, предоставленным Управой района (приложение 3), в нежилых помещениях расположенных на территории межевания зданий, сооружений размещено учреждений, организаций, предприятий – 9. В их числе:

- Можайское шоссе, д.39Б, «Эконика»;

- Витебская ул., д.3А, «Акватоид Консалт»;
- Можайское шоссе, д.29А, «Акватоид Консалт»;
- Можайское шоссе, д.43, к.1, стр.2, «Москва-Макдоналдс»;
- Рябиновая ул., д.8, корп.2, «ГБОУ СОШ № 61»;
- Дорогобужская ул., д.13, «ГБОУ СОШ № 1195»;
- Дорогобужская ул., д.9, корп.2, «ГБОУ Детский сад № 2097»;
- Дорогобужская ул., д.7, корп.2, «ГБОУ Детский сад № 2098»;
- Можайское шоссе, д.31, корп.2, «Негосударственное образовательное учреждение «Ломоносовская школа»

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе зон с особыми условиями использования территории,
в т.ч.:

- Границы водоохранных зон;
- Границы прибрежных зон;
- Границы особо охраняемых природных территорий
- Границы линии застройки

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 3.

1.2. Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натурных обследований

По результатам натурных обследований выявлены нижеследующие особенности фактического использования территории, подлежащие учету при обосновании размеров и местоположения границ земельных участков и условий их предоставления.

Подтверждено размещение на территории межевания всех зданий и сооружений, прошедших техническую инвентаризацию. На территории квартала выявлены объекты, на которые отсутствуют данные технической инвентаризации.

Подтвержден перечень расположенных на территории учреждений, предприятий, организаций (приложение 3).

Определено местоположение некапитальных сооружений, в т.ч. места сбора мусора и металлических тентов-укрытий для автомобилей, высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, подпорных стенок, детских, спортивных, хозяйственных и иных площадок, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее использование.

Выявлены участки внутриквартальных проездов, проходов, по которым осуществляется транзитное движение. Установлены места хранения и парковки автотранспортных средств, места размещения озелененных территорий общего пользования: скверов, бульваров.

Указанные характеристики фактического использования территории межевания приведены в таблице 1 и на чертеже 1.

1.3. Расчетное обоснование площади земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования.

Расчет нормативно-необходимой территории земельных участков существующих зданий, сооружений и территорий общего пользования проводился в соответствии с:

а) требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а именно:

- градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в городе Москве до 2000 года (приложение 4);

- МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы», № 769-ПП от 04.10.2005 г. «О внесении изменений в МГСН 1.01.-99 о нормировании расчетных показателей требуемого количества машино-мест для объектов жилого, общественного и производственного назначения»;

б) данными ГорБТИ;

в) едиными методическими указаниями по разработке проектов межевания территории города Москвы (Приказ по МКА от 13.02.08 №13).

Произведен расчет нормативно необходимой площади территории земельных участков жилых, нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования, выполненный в соответствии с нормами для территории, представляющей собой жилой микрорайон в составе межмагистральной территории размером менее 500 га.

Характеристики фактического использования и расчетного обоснования размеров земельных участков территории квартала представлены в таблице 1.

1.4. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учтены как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Можайское шоссе д.41, к.1 установлен **участок №5** размером 0,945 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,485 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Можайское шоссе д.39 установлен **участок №8** размером 1,594 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,852 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Можайское шоссе д.37 установлен **участок №12** размером 0,788 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,313 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Можайское шоссе д.33 установлен **участок №15** размером 0,860 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,332 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Можайское шоссе д.31, к.1 установлен **участок №17** размером 1,461 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,846 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Можайское шоссе д.29 установлен **участок №20** размером 1,045 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,412 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Витебская ул., д.3, к.1 установлен **участок №23** размером 2,400 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,827 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Рябиновая ул., д.8, к.1 установлен **участок №36** размером 0,833 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,375 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Рябиновая ул., д.4 установлен **участок №38** размером 0,377 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,078 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Рябиновая ул., д.6 установлен **участок №39** размером 0,349 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,078 га.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Дорогобужская ул., д.7, к.1 установлен **участок №42** размером 0,541 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,180 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Дорогобужская ул., д.9, к.1 установлен **участок №43** размером 0,541 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,177 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Дорогобужская ул., д.11 установлен **участок №45** размером 0,542 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,173 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Витебская ул., д.5 установлен **участок №49** размером 0,735 га, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,255 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона.

Для эксплуатации жилого дома по адресу: Дорогобужская ул., д.3 установлен **участок №58** размером 0,370 га, что соответствует нормативно

необходимой площади по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,129 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона.

Для эксплуатации кафе «Макдоналдс» по адресу: Можайское шоссе, вл.43/1, с.2 установлен **участок №1** размером 0,260 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации АЗС по адресу: Можайское шоссе, 43, вл. 43, с.4, установлен **участок №2** размером 0,440 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации ЦТП по адресу: Витебская ул., вл.3, к.1А установлен **участок №6** размером 0,039 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации ТП по адресу: Можайское шоссе, д. 39, с. 2 установлен **участок №10** площадью 0,009 га.

Для эксплуатации ЦТП по адресу: Можайское шоссе, вл.39А установлен **участок №11** размером 0,036 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации ОДС по адресу: Можайское шоссе вл.31, к.3 установлен **участок №16** размером 0,057 га.

Для эксплуатации ЦТП по адресу: Можайское шоссе вл.31А установлен **участок №18** размером 0,036 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации ТП по адресу: Можайское шоссе, д. 31, к. 1, с. 4 установлен **участок №19** площадью 0,010 га.

Для эксплуатации ТП по адресу: Можайское шоссе, д. 29, с. 2 установлен **участок №21** площадью 0,023 га.

Для эксплуатации ТП по адресу: Витебская ул., д. 3, к. 1, с. 3 установлен **участок №24** площадью 0,008 га.

Для эксплуатации детского сада №2098 по адресу: Дорогобужская ул., вл.7, к.2 установлен **участок №27** размером 0,954 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации ТП по адресу: Витебская ул., д. 3, к. 1, с. 4 установлен **участок №28** площадью 0,013 га.

Для эксплуатации детского сада №209 по адресу: Дорогобужская ул., вл.9, к.2 установлен **участок №29** размером 1,010 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации школы №1195 по адресу: Дорогобужская ул., вл.13 установлен **участок №30** размером 2,2577 га. На территорию участка оформлено право постоянного (бессрочного) пользования свидетельством от 10.10.2012 года №М-07-200917 площадью 2,2577 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – ООПТ, водоохранная зона.

Для эксплуатации очистных сооружений по адресу: ул. Рябиновая, д. 8 корп. 2 установлен **участок №32** площадью 0,247 га.

Для эксплуатации школы №61 по адресу: Рябиновая ул., вл.8, к.2 установлен **участок №33** размером 1,346 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона, красные линии УДС.

Для эксплуатации ЦТП по адресу: Рябиновая ул., вл.8А установлен **участок №34** размером 0,030 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации ТП по адресу: Рябиновая ул., д. 8 к. 1, с. 3 установлен **участок №35** площадью 0,009 га.

Для эксплуатации детского сада по адресу: Можайское шоссе, вл.31, к.2 установлен **участок №37** размером 0,910 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации хозблока по адресу: Дорогобужская ул., вл.5, к.2 установлен **участок №41** размером 0,280 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения.

Для эксплуатации ТП по адресу: Дорогобужская ул., д. 9, к. 1 с. 2 установлен **участок №44** площадью 0,007 га.

Для эксплуатации магазина по адресу: Витебская ул., вл.3А установлен **участок №47** размером 0,054 га. На территорию участка оформлены земельно-правовые отношения. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – линия застройки.

Для эксплуатации здания управления по борьбе с организованной преступностью криминальной милиции ГУВД Московской области по адресу: Витебская ул., вл.7, с.1 установлен **участок №56** размером 0,537 га. На часть территории участка оформлены земельно-правовые отношения. Территория участка выделена в соответствии с фактическим использованием территории – установлено капитальное ограждение. На территории участка организована стоянка для служебных машин.

Для эксплуатации ТП (данные БТИ отсутствуют) установлен **участок №7** площадью 0,013 га.

Для эксплуатации спортивной площадки по адресу: Можайское шоссе, вблизи вл.39 установлен **участок №9** площадью 0,052 га.

Для эксплуатации спортивной площадки по адресу: Можайское шоссе, вблизи вл.37 установлен **участок №13** площадью 0,026 га.

Для эксплуатации спортивной площадки по адресу: Витебская ул., вблизи вл.3 к.1 установлен **участок №25** площадью 0,020 га.

Для эксплуатации ТП (данные БТИ отсутствуют) установлен **участок №50** площадью 0,010 га. Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями территории – водоохранная зона.

Для эксплуатации спортивной площадки по адресу: Можайское шоссе, вблизи вл. 11 установлен **участок №53** площадью 0,029 га.

Для эксплуатации спортивной площадки по адресу: Витебская ул., вблизи вл. 3 установлен **участок №59** площадью 0,039 га.

Для размещения проектируемого ДОУ по адресу: Можайское шоссе, вл. 37 установлен **участок №14** площадью 0,500 га на основании разрабатываемого ГПЗУ № RU77-162000-002771 от 10.09.2010 года.

Для размещения проектируемого жилого дома с подземной автостоянкой и отдельно-стоящей трансформаторной подстанцией по адресу: Витебская ул., вл. 3 установлен **участок №40** размером 0,450 га. В соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов от 04.02.2009 года №125.

Территория общего пользования, представляющая собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает **10,087** га. Часть территории общего пользования площадью 0,305 га находится в зоне с особыми условиями использования территории - линия застройки, ООПТ, водоохранная зона. Часть территории общего пользования площадью 1,470 га находится в зоне с особыми условиями использования территории – территория природного комплекса города Москвы, не являющаяся особо охраняемой.

Основные характеристики и показатели установленных проектом межевания земельных участков представлены в таблице 2. Границы установленных земельных участков и зон действия обременений и ограничений их использования отображены на чертежах 2, 3.

На чертеже 2 также отображены границы земельных участков с минимальными обременениями, предусмотренные для многоквартирных жилых домов. Площадь указанных земельных участков приведена в соответствующем столбце таблицы 2.

2.Проект межевания территории

2.1. Положения о межевании территории

2.2.Чертежи (планы) межевания территории

Выводы и рекомендации

Жилым домам по адресам:

Можайское шоссе, 37 (участок №12)

Можайское шоссе, 33 (участок №15)

Можайское шоссе, 31 корп. 1 (участок №17)

Можайское шоссе, 29 (участок №20)

Рябиновая ул., 8 к. 1 (участок №36)

Рябиновая ул., 4 (участок №38)

Рябиновая ул., 6 (участок №39)

Установлены участки меньше нормативно необходимого размера.

На территории квартала выявлены объекты, на которые отсутствуют данные технической инвентаризации.