

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного: Трифоновской улицей, Октябрьской улицей, Институтским переулком, улицей Образцова и материалы по обоснованию проекта межевания» выполнена авторским коллективом в составе:

№№ п/п	Должность ответственного исполнителя	Подпись	ФИО.
1. Авторы работы в целом			
1.1	Зам. начальника ТППМ СВАО		Николаева Г.В.
1.2	Гл. специалист		Чичерина М.Н.
1.3	Инженер		Васильева Л.В.

СОДЕРЖАНИЕ

стр.

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	
3. Выводы и рекомендации	
Приложения:	
1. Данные ГорБТИ и ДИГМ	
2. Данные об установленных земельных участках	
3. 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 том числе в соответствии с требованиями, установленными Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом города Москвы, Жилищным Кодексом Российской Федерации иными действующими нормативными правовыми документами.

В составе выполненных работ проведена разработка проекта межевания, содержащего подлежащие утверждению материалы и материалы по обоснованию принятых в проекте межевания решений.

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 принятых в проекте межевания решений 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 функциональ-

ном 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 ИС РЕОН.

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

Разработка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих жилых зданий, нежилых зданий, сооружений, в том числе 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 том числе 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 Марьино Роща Северо-восточного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена: Трифоновской улицей, Октябрьской улицей, Институтским переулком и улицей Образцова.

Площадь указанной территории (квартала) в границах разработки 9,1 га.

Расчетное население 3818 человек (при наличии жилой застройки).

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 40 зданий, сооружений, в том числе 15 жилых зданий, 1 здание школы.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 32 земельных участка, в том числе 2 в постоянное (бессрочное) пользование, 1 участок находится в собственности. Остальные участки предоставлены в аренду.

На территории межевания установлены:

- в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;
- линии застройки;
- границы территорий линейных объектов;
- границы озелененных территорий общего пользования;

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.

Определено местоположение некапитальных сооружений, в том числе высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, подпорных стенок, детских, спортивных, хозяйственных и иных площадок, озеле-

ненных 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 период застройки территории (приложение 4);

- МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г Москвы», №769-ПП от 04.10.2005г. «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 13.02.2008 №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 высокой плотности согласно МГСН 1.01-99.

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.

Участок №1 площадью 0,644га устанавливается жилому дому по адресу: улица Трифоновская, д.4, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,218га. Доступ на участок с Трифоновской улицы по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1970 году, произведен на основании Указания по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Необходимо обеспечить доступ к спортивной и детской площадкам (участки №41 и №42).

Участок №3 площадью 0,297га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.19, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,070га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1971 году, произведен на основании Указания по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г. Необходимо установить сервитут площадью 0,0194га для прохода и проезда обслуживающих организаций к ТП, расположенному на участке №33. Необходи-

димо обеспечить доступ к спортивной и детской площадкам (участки №41 и №42).

Участок №4 площадью 0,586га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.11, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,220га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1974 году, произведен на основании Указания по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г.

Участок №5 площадью 0,267га устанавливается жилому дому по адресу: Октябрьский переулок, д.5, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,160га. Доступ на участок с Октябрьского переулка по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 2005 году, произведен на основании Норм и правил проектирования планировки и застройки г.Москвы МГСН 1.01-99. Необходимо обеспечить доступ для эксплуатации объекта коммунального назначения (участок №35).

Участок №6 площадью 0,080га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.9/1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,080га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1936 году, произведен на основании Строительных правил для города Москвы 1934г.

Участок №7 площадью 0,047га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.7, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,047га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно

необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1936 году, произведен на основании Строительных правил для города Москвы 1934г.

Участок №8 площадью 0,100га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.5, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,010га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1917 году, произведен на основании Обязательного постановления Московской городской думы по строительной части 1871.

Участок №9 площадью 0,385га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,166га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1974 году, произведен на основании Указания по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г.

Участок №10 площадью 0,228га устанавливается жилому дому по адресу: Институтский переулок, д.10, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,144га. Доступ на участок с Институтского переулка по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1984 году, произведен на основании Временной инструкции по проектированию жилых районов и микрорайонов города Москвы ВСН 2-81.

Участок №11 площадью 0,136га устанавливается жилому дому по адресу: Октябрьский переулок, д.9, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,136га. Доступ на участок с

Октябрьского переулка по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 2002 году, произведен на основании Норм и правил проектирования планировки и застройки г.Москвы МГСН 1.01-99.

Участок №12 площадью 0,343га устанавливается жилому дому по адресу: Институтский переулок, д.12, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,197га. Доступ на участок с Институтского переулка по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1981 году, произведен на основании Указания по проектированию жилых районов и микрорайонов города Москвы ВСН-2-74.

Участок №13 площадью 0,303га устанавливается жилому дому по адресу: улица Образцова, д.8А, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,141га. Доступ на участок с улицы Образцова по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1971 году, произведен на основании Указания по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г.

Участок №14 площадью 0,295га устанавливается жилому дому по адресу: Октябрьский переулок, д.13, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,081га. Доступ на участок с Октябрьского переулка по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1974 году, произведен на основании Указания по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г.

Участок №15 площадью 0,104га устанавливается жилому дому по адресу: улица Образцова, д.12, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том

числе участок с минимальными обременениями 0,064га. Доступ на участок с улицы Образцова по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1927 году, произведен на основании Инструкции НКВД и НКЮ РСФСР №457 от 4.12.1926г. для определения и установления норм селитебно-строительных земельных участков, фактически застроенных, а равно и обращаемых вновь под застройку в городских поселениях.

Участок №16 площадью 0,7015га выделяется для эксплуатации здания школы расположенного по адресу: Октябрьский переулок, д.11, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования №М-02-202907 и права собственности города Москвы (свидетельство от 09.10.2008 №77-77-14/008/2008-962).

Участок №2 площадью 0,3301га выделяется для эксплуатации здания гостиницы с общежитием, расположенного по адресу: Октябрьский переулок, д.12, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-026022.

Участок №17 площадью 0,8476га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Образцова, д.14, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-025688. На земельный участок выпущен Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) №RU77-154000-005686 от 05.10.2012г.

Участок №18 площадью 0,1610га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Образцова, д.12, корп.2, в соответствии с оформленными договорами аренды земельного участка №М-02-510190 и №М-02-018632.

Участок №19 площадью 0,0264га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Образцова, д.4, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-019032. Часть территории участка в габаритах здания площадью 0,003га нахо-

дится в зоне особого режима использования территории, в красных линиях улично-дорожной сети.

Участок №20 площадью 0,0269га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Образцова, д.4, стр.1, в соответствии с оформленным договором аренды земли №М-02-506259.

Участок №21 площадью 0,0976га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Образцова, д.6, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам.

Участок №22 площадью 0,0850га выделяется для эксплуатации зданий торгово-офисного центра расположенного по адресу: улица Образцова, д.4А, и д.4А, корп.1, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-016994.

Участок №24 площадью 0,193га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Институтский переулок, д.16, в соответствии с нормативно необходимым размером территории по расчетам, с учетом фактического использования. На часть территории участка оформлен договор долгосрочной аренды земли №М-02-024368, площадь по договору составляет 0,1830. Часть территории участка площадью 0,005га находится в зоне особого режима использования территории, в красных линиях улично-дорожной сети.

Участок №25 площадью 0,3961га выделяется для эксплуатации учебного здания расположенного по адресу: Октябрьский переулок, д.7, стр.1. На участок оформлено свидетельство на право постоянного (бессрочного) пользования №М-02-2103865, площадь по договору составляет 0,3961га. Необходимо обеспечить доступ к ТП для обслуживающих организаций.

Участок №27 площадью 0,071га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Институтский переулок, д.8, с учетом фактического использования, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам.

Участок №28 площадью 0,235га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Октябрьская, д.5А, с учетом фактического использования территории и оформленного договора долгосрочной аренды земли №М-02-020316.

Участок №29 площадью 0,1177га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Октябрьская, д.7, стр.3, в соответствии с оформленными договорами долгосрочной аренды земли №М-02-013264 и №М-02-513033.

Участок №30 площадью 0,0562га выделяется для эксплуатации офисного здания расположенного по адресу: Октябрьский переулок, д.8, стр.2, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-017072. На участок оформлен Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) №RU77-154000-004479 от 26.12.2011г.

Участок №31 площадью 0,080га оформлен в собственность в соответствии с договором купли-продажи земельного участка №М-02-С01525 для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Октябрьский переулок, д.8, стр.1.

Участок №32 площадью 0,032га выделяется для эксплуатации центрального теплового пункта расположенного по адресу: улица Трифоновская, д.4, стр.2, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На часть участка оформлен договор долгосрочной аренды земли №М-02-028370.

Участок №33 площадью 0,009га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: улица Октябрьская, д.19, стр.1, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №34 площадью 0,006га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: улица Октябрьская, д.11, стр.2, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №35 площадью 0,006га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Октябрьский переулок, д.7, стр.2, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №36 площадью 0,006га выделяется для эксплуатации центрального теплового пункта расположенного по адресу: улица Октябрьская, д.5, стр.3, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №37 площадью 0,05га выделяется для эксплуатации центрального теплового пункта расположенного по адресу: Институтский переулок, д.12, стр.2, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На часть участка оформлен договор долгосрочной аренды земли №М-02-028372.

Участок №38 площадью 0,008га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Институтский переулок, д.12, стр.3, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №39 площадью 0,008га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Институтский переулок, д.12, стр.1, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №40 площадью 0,007га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: улица Образцова, д.8А, стр.1, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №41 площадью 0,0214га выделяется для эксплуатации спортивной площадки расположенной по адресу: улица Октябрьская, д.19 (постановление Правительства Москвы от 31.10.2006г. №864-ПП (ред. от 19.10.2010) «О мерах по реализации Закона города Москвы от 25.10.2006г. №53 «О наделянии органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы в сфере организации досуговой, социально-воспитательной, физкультурно-оздоровительной и спортивной работы с населением по месту жительства»). Доступ к спортплощадке осуществляется по территории общего пользования.

В составе земель общего пользования на участках №№ 42,43,44,45,46,47,48 расположены детские площадки.

Территория общего пользования, представляет собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает 1,55га.

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.

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ, в том числе ограждения участка, а также на ведение хозяйственной деятельности.

Площадь и границы участков указаны с графической точностью по плану М 1:2000 и подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.

Выводы и рекомендации

- на территории выявлены участки, которые меньше нормативно-необходимого расчетного размера территории, а именно участки №№1,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15. Выделить участки в нормативных размерах в силу сложившихся планировочных особенностей квартала не представляется возможным.