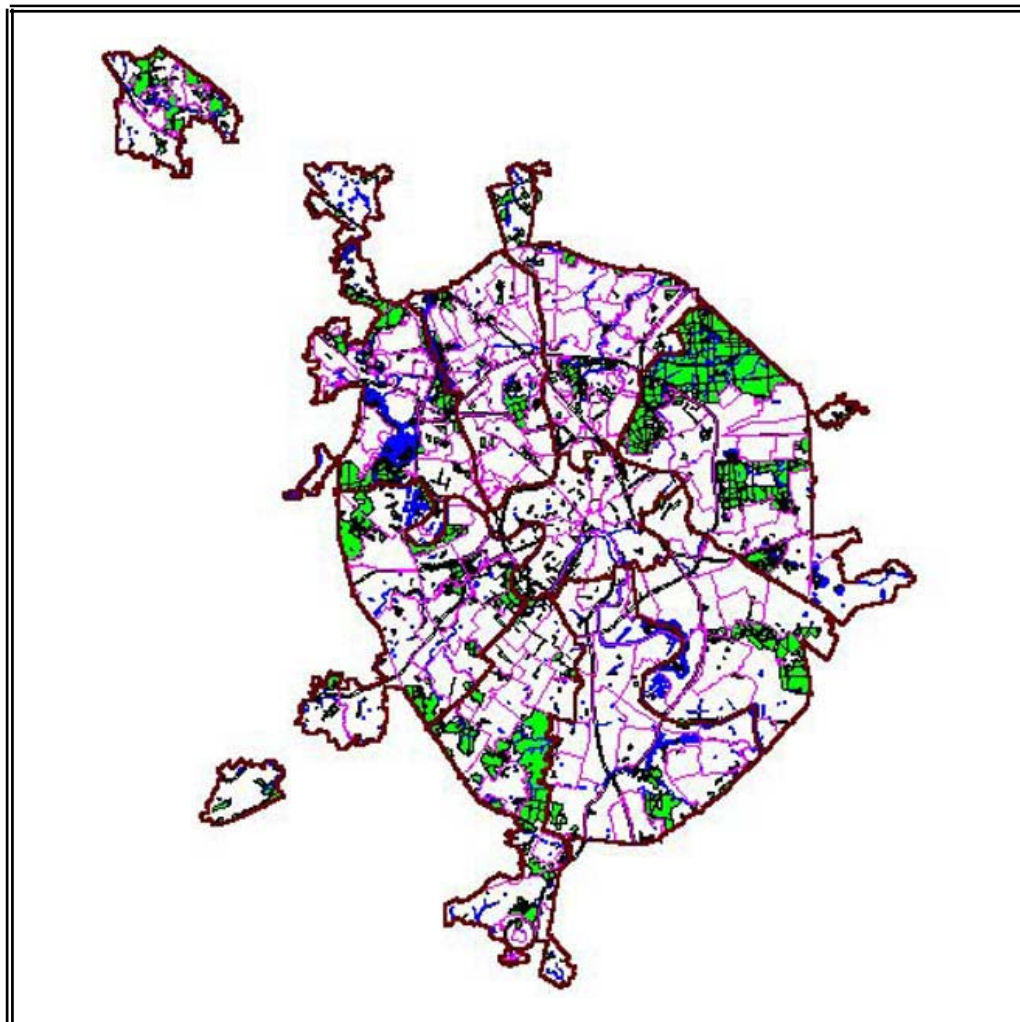




ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ города МОСКВЫ
«Главное архитектурно-планировочное управление
Москомархитектуры»

№02.09.224.2013

ПРОЕКТ

межевания территории квартала, района Марьино Роща,
ограниченного: Трифононской улицей, улицей Советской Армии,
Институтским переулком, Октябрьской улицей.
(2-й этап)

Государственный заказчик: Департамент городского имущества города Москвы
Государственный контракт №635г от 07.12.2012г

Москва, 2013г.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ГОРОДА МОСКВЫ**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ города МОСКВЫ
«Главное архитектурно-планировочное управление Москомархитектуры»

ПРОЕКТ

межевания территории квартала, района Марьино Роща,
ограниченного: Трифоновской улицей, улицей Советской Армии,
Институтским переулком, Октябрьской улицей.
(2-й этап)

№02.09.224.2013

Государственный заказчик: Департамент городского имущества города Москвы
Государственный контракт №635г от 07.12.2012г

Начальник

Г.И. Беляев

Заместитель начальника

Н.П. Шепелев

Начальник ТППМ СВАО

С.А. Топкишев

Москва, 2013г.

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

<i>№№ п/п</i>	<i>Должность ответственного исполнителя</i>	<i>Подпись</i>	<i>ФИО.</i>
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	
4. План исторических границ домовладений и объектов культурного наследия (при необходимости).....	

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 Роцца Северо-восточного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена: Трифионовской улицей, улицей Советской Армии, Институтским переулком, Октябрьской улицей.

Площадь указанной территории (квартала) в границах разработки 6,230 га.

Расчетное население 1834 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 20 зданий, сооружений, в том числе 7 жилых зданий, 1 здание детского дошкольного учреждения.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 20 земельных участков, в том числе 1 в постоянное бессрочное пользование, 1 участок находится в собственности РФ. 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, 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 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 низкой 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, 0,376га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.20, что соответствует нормативно необходимому размеру территории по расчетам, в том числе участок с минимальными обременениями 0,133га. Доступ на участок с Октябрьской улицы по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1962 году, произведен на основании Правил и норм планировки и застройки городов 1959г. (СН 41-58).

Участок №2 площадью, 0,312га устанавливается жилому дому по адресу: улица Трифоновская, д.12, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,171га. Доступ на участок с Трифоновской улицы по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1993 году, произведен на основании Норм проектирования планировки и застройки Москвы ВСН 2-85.

Участок №3 площадью, 0,631га устанавливается жилому дому по адресу: улица Советской Армии, д.7, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,462га. Доступ на участок с улицы Советской Армии 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 2-81.

Участок №4 площадью, 0,266га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.18, 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 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 года.

Участок №5 площадью, 0,246га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.16А, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,113га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки и застройки городов 1959г. (СН 41-58).

Участок №6 площадью, 0,292га устанавливается жилому дому по адресу: улица Октябрьская, д.4, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,198га. Доступ на участок с улицы Октябрьская по территории общего пользования. Расчет нормативно

необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1929 году, произведен на основании Временных строительных правил для Москвы 1928г.

Участок №7 площадью, 0,275га устанавливается жилому дому по адресу: улица Советской Армии, д.3, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,126га. Доступ на участок с улицы Советской Армии по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1966 году, произведен на основании Указания по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г.

Участок №8 площадью 0,4203га выделяется для эксплуатации здания детского сада расположенного по адресу: улица Советской Армии, д.7Б, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования №М-02-200308.

Участок №9 площадью 0,1468га выделяется для эксплуатации административно-офисного здания расположенного по адресу: улица Октябрьская, д.4, корп.2, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-030488.

Участок №10 площадью 1,6918га выделяется для эксплуатации зданий научно-исследовательского института расположенного по адресу: улица Советской Армии, д.5, стр.1,2,4,6. Участок находится в собственности РФ.

Участок №14 площадью 0,1842га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: улица Октябрьская, д.6, в соответствии с оформленными договорами долгосрочной аренды земли №М-02-018926, №М-02-006135.

Участок №15 площадью 0,122га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Институтский переулок, д.2, в соответствии с нормативно необходимым размером территории по расчетам. На часть участка оформлен договор долгосрочной аренды земли №М-02-021490, площадь по договору составляет 0,1070га.

Участок №16 площадью 0,0771га выделяется для эксплуатации здания расположенного по адресу: улица Октябрьская, д.2, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-026608.

Участок №17 площадью 0,015га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: улица Октябрьская, д.6, стр.1, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №18 площадью 0,0285га выделяется для эксплуатации центрального теплового пункта расположенного по адресу: улица Советской Армии, д.7, стр.2, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-028386.

Участок №19 площадью 0,011га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: улица Советской Армии, д.7, стр.3, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Участок №21 площадью 0,0137га выделяется для эксплуатации спортивной площадки расположенной по адресу: улица Трифоновская, д.12 (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 наделении 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 №№ 22,23** расположены детские площадки.

Территория общего пользования, представляет собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает 1,09га.

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 №№2,3,4,5,6,7. Выделить участки в нормативных размерах в силу сложившихся планировочных особенностей квартала не представляется возможным.