

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного Каширским шоссе, Нахимовским проспектом, границей полосы отвода РЖД, Павелецкого направления, Варшавским шоссе 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 ТППИМ ЮАО		Кинчевский В. Е.
2. Авторы раздела		
Главный специалист – руководитель бригады		Алексеева Н. Н.
Специалист 2 кат.		Безрукова Г.В.

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 встроенно-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 Нагатинно-Садовники Южного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена:

Каширским шоссе, Нахимовским проспектом, границей полосы отвода РЖД, Павелецкого направления, Варшавским шоссе.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 20,093га.

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 24 здания, сооружения, в т.ч. 11 жилое здание, 2 здания детских дошкольных и школьных учреждений.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет всего 16 земельных участков, в т.ч. 1 в постоянное бессрочное пользование. Остальные участки предоставлены в аренду.

В соответствии с требованиями природоохранного законодательства на территории межевания установлены границы природных и озелененных территорий, а именно:

- ПК №75 «Сквер на развилке Варшавского и Каширского шоссе».

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий:
 - границы территорий улично-дорожной сети;
- в составе зон с особыми условиями использования территории,
в т.ч.:
 - линии жилой застройки,
 - границы технических зон инженерных коммуникаций.

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.

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

Определено местоположение некапитальных сооружений, в т.ч. высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, 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 до 500га.

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.

Жилому дому по адресу: Варшавское шоссе, д.65, к.1 установлен **участок №1** размером **0,215га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,149га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Жилому дому по адресу: Варшавское шоссе, д.65, к.2 установлен **участок №2** размером **0,318га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,250га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой. Часть территории участка обременена договором долгосрочной аренды земли (№М-05-024720), площадь обременения составляет 0,190га.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.2, к.1 установлен **участок №3** размером **0,195га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,155га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок

нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.2, к.2 установлен **участок №4** размером **0,158га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,107га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.4, к.1 установлен **участок №5** размером **0,299га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,192га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.4, к.3 установлен **участок №6** размером **0,386га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,241га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.6, к.1 установлен **участок №7** размером **0,121га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,067га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.1 установлен **участок №8** размером **0,272га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,146га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок

нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой. Часть территории участка обременена договором аренды земли (№М-05-503519), площадь обременения составляет 0,193га.

Жилому дому по адресу: каширское шоссе, д.8, к.2 установлен **участок №9** размером **0,265га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,175га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.3 установлен **участок №10** размером **0,325га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,168га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой. Часть территории участка обременена договором долгосрочной аренды земли (№М-05-013902), площадь обременения составляет 0,200га.

Жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.4 установлен **участок №11** размером **0,314га**, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,171га. Площадь участка меньше нормативно необходимого размера территории. Выделить жилому дому участок нормативного размера не представляется возможным, в связи со сложившейся планировочной структурой.

Для эксплуатации здания и сооружений **детского сада №129** по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.5 установлен **участок №12** размером **0,853га** с учетом фактического использования. Часть территории участка площадью 0,16га находится в зоне с особыми условиями использования территории – границы технических зон инженерных коммуникаций.

Для эксплуатации здания и сооружений **школы №543** по адресу: Каширское шоссе, д.6, к.2 установлен **участок №13** размером **0,485га** на основании свидетельства на право постоянного (бессрочного) пользования № 77-77-14/016/2006-511 от 15.12.2006г.

Для эксплуатации здания **клуба** по адресу: Каширское шоссе, д.12; д.12, с.3 установлен **участок №14** размером **0,606га**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земельного участка (№М-05-023822). На сформированном участке необходимо обеспечить беспрепятственный доступ для проезда, прохода к ТП, расположенному на сопредельном участке №23, т.к. иной доступ к нему невозможен.

Для эксплуатации здания **пункта техобслуживания** по адресу: Каширское шоссе, д.10, к.3 установлен **участок №15** размером **0,051га**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земельного участка (№М-05-025424).

Для эксплуатации здания **магазина** по адресу: Каширское шоссе, д.10, к.2 установлен **участок №16** размером **0,100га**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Для эксплуатации здания **торгового центра** по адресу: Каширское шоссе, д.12А установлен **участок № 17** размером **0,230га**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земельного участка (№М-05-030276).

Для эксплуатации здания **ателье** по адресу: Каширское шоссе, д.10, к.1, с.1 установлен **участок №18** размером **0,072га**. На участок оформлен договор аренды земельного участка (№М-05-506847).

Для эксплуатации здания **склада** по адресу: Каширское шоссе, д.10, к.1, с.2 установлен **участок №19** размером **0,074га**. На участок оформлен договор аренды земельного участка (№М-05-503520).

Для эксплуатации здания **котельной** по адресу: Каширское шоссе, д.4, к.2 установлен участок **№20** размером **0,326га**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земельного участка (№М-05-017190).

Для эксплуатации здания **ЦТП** по адресу: Каширское шоссе, д.4, к.3, с.2 установлен **участок №21** размером **0,018г**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земли (№М-05-024460).

Для эксплуатации здания **ТП** по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.3, с.2 установлен **участок №22** размером **0,007га** с учетом фактического использования.

Для эксплуатации здания **ТП** по адресу: Каширское шоссе, д.12, с.5 установлен **участок №23** размером **0,004га** с учетом фактического использования.

Для эксплуатации сооружения опоры **ЛЭП** установлен **участок №24** размером **0,008га**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земли (№М-05-009752).

Для эксплуатации сооружений **АЗС** установлен **участок №25** размером **0,057га**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земли (№М-05-014374), часть договора, площадью 0,006га находится за границами разработки проекта межевания, в красных линиях УДС.

Для эксплуатации **УДС** установлен **участок №26** размером **0,125га**.

Для эксплуатации здания **строящегося торгового центра** по адресу: Каширское шоссе, вл.12 установлен **участок №27** размером **6,912га**, в соответствии с ГПЗУ от 25.07.2012г № **RU77-163000-006270**. На участок оформлен договор долгосрочной аренды земли (№М-05-022652).

Спортивной площадке по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.4 установлен **участок №28** размером **0,164га** на основании постановления Правительства Москвы N 864-ПП от 31.10.2006г.

Спортивной площадке по адресу: Каширское шоссе, д.2, к.1 установлен **участок №29** размером **0,030га** на основании постановления Правительства Москвы N 864-ПП от 31.10.2006г.

Территория общего пользования (участок №30), представляющая собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает **7,103га**. Часть территории общего пользования площадью 1,736га, 0,757га и 3,772га находится в зоне с особыми условиями использования территории – границы природного комплекса Москвы, не являющиеся особо охраняемыми, границы технических зон инженерных коммуникаций и линия жилой застройки.

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.

Выводы и рекомендации

В результате разработки проекта межевания территории квартала выявлено:

- наличие земельных участков, площади которых меньше нормативно необходимой площади по расчетам:

-**№1** по адресу: Варшавское шоссе, д.65, к.1

-**№2** по адресу: Варшавское шоссе, д.65, к.2

-**№3** по адресу: Каширское шоссе, д.2, к.1

-**№4** по адресу: Каширское шоссе, д.2, к.2

-**№5** по адресу: Каширское шоссе, д.4, к.1

-**№6** по адресу: Каширское шоссе, д.4, к.3

-**№7** по адресу: Каширское шоссе, д.6, к.1

-**№8** по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.1

-**№9** по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.2

-**№10** по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.3

-**№11** по адресу: Каширское шоссе, д.8, к.4