

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 3), «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 городского имущества 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 Хорошевский Северного административного округа города Москвы и представляет собой жилой квартал, ограниченный улицей Поликарпова, 1-м Хорошевским проездом, Хорошевским шоссе, проектируемым проездом 6367, границей промзоны.

Площадь квартала в границах разработки 9,248га.

Расчетное население 2780 человек.

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 31 здание, сооружение, в том числе 18 жилых зданий, здание колледжа, 3 административных здания, здание типографии, 4 трансформаторные подстанции, ЦТП.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 15 земельных участков, в том числе, 2 земельных участка оформлены в постоянное бессрочное пользование. Остальные участки предоставлены в аренду.

По сведениям Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в городе Москве на территории межевания нет объектов культурного наследия, в том числе вновь выявленных объектов.

На территории межевания установлены:

- в составе красных линий: границы территорий улично-дорожной сети;
- 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 металлические гаражные боксы, высокие и низкие ограждения земельных участков и их частей, откосов, подпорных стенок, детских, спортивных, хозяйст-

венных 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 3);

- 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 МосгорБТИ;

в) едиными методическими указаниями по разработке проектов межевания территории города Москвы (приказ по МКА от 13.02.2008 №13).

Расчет нормативно необходимой площади территории земельных участков жилых домов, построенных до 2000 года, выполнен в соответствии с

градостроительными нормами и правилами, действовавшими в Москве до 2000 года, представленными в табличной форме Приложении 3.

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 0,774га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.2/17, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,396га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Часть территории участка обременена договором аренды земли. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1951 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №2, площадью 0,241га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.4, корп.1, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,130га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1951 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №3, площадью 0,206га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.4, корп.2, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями

0,096га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1949 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №4, площадью 0,346га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.4, корп.3, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,142га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1951 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №5, площадью 0,239га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.6, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,138га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1951 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №6, площадью 0,275га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.10, корп.1, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,108га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1950 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №7, площадью 0,360га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.10, корп.2, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,152га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого

дома, построенного в 1944 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №8, площадью 0,177га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.12, корп.1, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,089га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1949 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №9, площадью 0,259га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.12, корп.2, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,117га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1949 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №10, площадью 0,297га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.12, корп.3, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,108га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1949 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №11, площадью 0,203га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.14, корп.1, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,091га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Часть территории участка обременена договором аренды земли. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1949 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №12, площадью 0,279га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.14, корп.2, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,158га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1949 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №13, площадью 0,249га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.14, корп.3, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,108га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1949 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №14, площадью 0,191га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.16, корп.1, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,082га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №15, площадью 0,235га, устанавливается жилому дому по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.16, корп.2, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,095га. Доступ на участок с 1-й Хорошевского проезда по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №16, площадью 0,411га, устанавливается жилому дому по адресу: Хорошевское шоссе, д.22, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том

числе участок с минимальными обременениями 0,225га. Доступ на участок с Хорошевского шоссе по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1979 году, произведен на основании Указаний по проектированию жилых районов и микрорайонов г.Москвы ВСН-2-74.

Участок №17, площадью 0,423га, устанавливается жилому дому по адресу: Хорошевское шоссе, д.24, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,224га. Доступ на участок с Хорошевского шоссе по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1979 году, произведен на основании Указаний по проектированию жилых районов и микрорайонов г.Москвы ВСН-2-74.

Участок №18, площадью 0,520га, устанавливается жилому дому по адресу: Хорошевское шоссе, д.32, корп.2, что соответствует нормативно-необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,140га. Доступ на участок с Хорошевского шоссе по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1956 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №19, выделяется для эксплуатации здания общежития, расположенного по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.6А, стр.12. Земельный участок определен по существующему капитальному ограждению. Площадь земельного участка составляет 0,365га, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала.

Участок №41, площадью 0,210га, устанавливается жилому дому по адресу: Хорошевское шоссе, д.34, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,122га. Доступ на участок с Хорошевского шоссе по территории общего пользования. Расчет нор-

мативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1958 году, произведен на основании положения Строительные правила для города Москвы 1934г.

Участок №20, выделяется для эксплуатации здания Политехнического колледжа №8, расположенного по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.8, стр.1. На участок зарегистрировано право собственности города Москвы, свидетельство №77-77-14/017/2010-323 от 12.11.2010. Площадь земельного участка составляет 0,521га.

Участок №21, выделяется для эксплуатации здания учебных мастерских Политехнического колледжа №8, расположенного по адресу: 1-й Хорошевский проезд, д.8, стр.2. На участок зарегистрировано право собственности города Москвы. Площадь земельного участка составляет 0,238га.

Участок №22, площадью 0,004га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Хорошевское шоссе, д.10, стр.3, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади.

Участок №23, площадью 0,004га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Хорошевское шоссе, д.22, стр.2, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади.

Участок №24, площадью 0,025га, выделяется для эксплуатации здания ЦТП расположенного по адресу: Хорошевское шоссе, д.22, стр.3, что соответствует нормативно необходимой площади. Часть территории участка обременена договором аренды земли.

Участок №25, площадью 0,018га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Хорошевское шоссе, д.24, стр.2, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади.

Участок №26, площадью 0,179га, выделяется для эксплуатации здания расположенного по адресу: Хорошевское шоссе, д.32, корп.1. На данную тер-

риторию зарегистрирован Градостроительный план земельного участка №RU77-213000-006968 08.02.2013г.

Часть территории земельного участка площадью 0,085га находится в границах красных линий улично-дорожной сети.

Участок №27, расположенный по адресу: Хорошевское шоссе, д.32, стр.3, сформирован в соответствии с распоряжением ДГИ города Москвы от 10.07.2012 №3396. Площадь земельного участка составляет 0,302га.

Участок №28, расположенный по адресу: Хорошевское шоссе, вл.34А, стр.1, сформирован в соответствии с распоряжением ДГИ города Москвы от 10.07.2012 №3402. Площадь земельного участка составляет 0,082га. Часть территории земельного участка площадью 0,028га находится в границах красных линий улично-дорожной сети.

Участок №29 площадью 0,005га, выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Хорошевское шоссе, д.34А, стр.5, что соответствует нормативно необходимой площади.

Участок №30, площадью 0,029га, выделяется для эксплуатации здания электрощитовой расположенной по адресу: Хорошевское шоссе, д.34Б, стр.1, что соответствует нормативно необходимой площади.

Участок №31, площадью 0,030га, является детской площадкой с адресным ориентиром 1-й Хорошевский проезд, д.2/17.

Участок №32, площадью 0,015га, является детской площадкой с адресным ориентиром 1-й Хорошевский проезд, д.6.

Участок №33, площадью 0,033га, является спортивной площадкой с адресным ориентиром 1-й Хорошевский проезд, д.6.

Участок №34, площадью 0,013га, является детской площадкой с адресным ориентиром 1-й Хорошевский проезд, д.12, корп.2.

Участок №35, площадью 0,013га, является детской площадкой с адресным ориентиром 1-й Хорошевский проезд, д.12, корп.1.

Участок №36, площадью 0,013га, является спортивной площадкой с адресным ориентиром 1-й Хорошевский проезд, д.12, корп.3.

Участок №37, площадью 0,009га, является спортивной площадкой с адресным ориентиром Хорошевское шоссе, д.24.

Участок №38, площадью 0,254га, выделен для внутриворового заезда, территории общего пользования, парковок.

Участок №39, площадью 0,863га, выделен в территории общего пользования для внутриквартального проезда, благоустроенной территории, проходов, парковок, дворовых въездов.

Участок №40, площадью 0,332га, выделен в территории общего пользования для внутриворовых заездов, благоустроенной территории, парковок.

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.