

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 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 показателей для определения размеров земельных участков «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 нежилых объектов, площади по наружному обмеру каждого из расположенных на территории квартала зданий, об этажности нежилых объектов, о годе постройки объектов, о функциональном использовании расположенных на территории, 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 настоящего проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих 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 Таганский, Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена: Международной улицей, проездом, границей железной дороги.

Площадь территории (квартала) в границах разработки 4,2553 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 16 зданий, сооружений.

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

На территории межевания не выявлены границы особо охраняемых природных территорий.

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий:
 - границы территорий улично-дорожной сети;
 - линии застройки;
 - границы территорий линейных объектов;
 - границы территорий общего пользования;
- в составе зон с особыми условиями использования территории:
 - границы полосы отвода железной дороги;
 - промышленная зона.

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 (не обнаружено отсутствие на территории межевания указанных в данных технической инвентаризации зданий, сооружений).

Определено местоположение некапитальных сооружений, высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, подпорных стенок, 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.

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 04.10.2005 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 нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования, выполненный в соответствии с нормами 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 0,057 га выделяется для эксплуатации административного здания по адресу: Средний Международный переулок, дом 8, строение 1, в соответствии с договором аренды земли. Доступ на участок с Среднего Международного переулка.

Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями и ограничениями использования земельного участка и объекта капитального строительства – территория железной дороги.

Участок № 2 площадью 0,022 га выделяется для эксплуатации административного здания по адресу: Средний Международный переулок, дом 8, строение 10, в соответствии с договором аренды земли. Доступ на участок с Среднего Международного переулка.

Территории участка находится в зоне с особыми условиями и ограничениями использования земельного участка – территория железной дороги.

Участок № 3 площадью 0,008 га выделяется для эксплуатации здания гаража по адресу: Средний Международный переулок, дом 8, строение 3, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Среднего Международного переулка.

Участок № 4 площадью 0,179 га выделяется для эксплуатации здания учреждения по адресу: Нижний Международный переулок, дом 10, строение 1, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Среднего Международного переулка.

Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями и ограничениями использования земельного участка – территория железной дороги.

Участок № 5 площадью 0,124 га выделяется для эксплуатации административного здания по адресу: Международная улица, дом 17, корпус 1, по фактическому использованию, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Международной улицы.

Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями и ограничениями использования земельного участка – территория железной дороги.

Участок № 6 площадью 0,023 га выделяется для эксплуатации административного здания по адресу: Международная улица, дом 17, корпус 2, по фактическому пользованию, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Международной улицы.

Участок № 8 площадью 0,554 га выделяется для эксплуатации здания поликлиники по адресу: Международная улица, дом 19, в соответствии с договором аренды земли, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Международной улицы.

Необходимо обеспечить доступ к объекту коммунального назначения (участок № 9).

Участок № 9 площадью 0,004 га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции по адресу: Международная улица, дом 19, стр. 3, в соответствии договора аренды земли. Доступ на участок с Международной улицы через территорию участка № 8.

Участок № 10 площадью 0,600 га выделяется для эксплуатации здания гаража-стоянки по адресу: Международная улица, дом 21, в соответствии с ГПЗУ от 03.02.2010 № RU77-202000-001066, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Международной улицы

Участок № 11 площадью 0,277 га выделяется для эксплуатации здания гаража-стоянки по адресу: Международная улица, дом 23, в соответствии с ГПЗУ от 04.02.2010 № RU77-202000-001068, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Международной улицы.

Участок № 12 площадью 0,377 га выделяется для эксплуатации здания гаража-стоянки по адресу: Международная улица, дом 25, в соответствии с ГПЗУ от 04.02.2010 № RU77-202000-001068, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Международной улицы.

Участок № 13 площадью 0,471 га выделяется для эксплуатации здания гаража-стоянки по адресу: Международная улица, дом 27, в соответствии с ГПЗУ от 03.02.2010 № RU77-202000-001028, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Международной улицы.

Участок № 14 площадью 0,235 га выделяется для эксплуатации здания гаража-стоянки по адресу: Новорогожская улица, дом 27, по фактическому использованию, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Новорогожской улицы.

Участок № 15 площадью, 0,204 га выделяется для эксплуатации административного здания по адресу: Новорогожская улица, дом 29, по фактическому использованию, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Новорогожской улицы.

Часть территории участка находится в зоне с особыми условиями и ограничениями использования земельного участка – территория железной дороги.

Территория общего пользования включает в себя проезды, проходы, озелененные территории общего пользования, **составляет 1,183 га.**

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

- необходимо изменить местоположения существующих ограждений на участках № 4; 5; 6.
- участки № 5; 6; 14; 15; выделены по фактическому использованию, что соответствует нормативно необходимой площади.