

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 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 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 Таганском районе Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена переулком Маяковского, Марксистской улицей, улицей Гвоздева, Воронцовской улицей.

Площадь указанной территории квартала 1197 (1189 по БТИ) – 2,840 га. Расчетное население составляет 65 человек.

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 18 зданий, сооружений, в том числе 1 жилое здание. По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 16 земельных участков, в том числе 1 земельный участок, предоставленный в собственность, 1 земельный участок в безвозмездное срочное пользование, на 1 земельный участок имеется соглашение об условиях ограниченного пользования им.

Остальные участки предоставлены в аренду.

По сведениям сайта Департамента культурного наследия города Москвы на территории межевания расположен 1 объект культурного наследия – «Городская усадьба – Фряновская шерстопрядильная мануфактура Г.В. и М.В. Загогиных, XVIII в.-XIX в.», включающий в себя 2 памятника истории и культуры по адресам: Воронцовская улица, 19А, с.1, с.2.

Установлена объединенная граница территории объекта культурного наследия площадью 0,423 га (приложение 4).

На рассматриваемой территории установлены линии градостроительного регулирования:

- красные линии улично-дорожной сети;
- линия застройки;
- границы территорий природного комплекса Москвы, не являющиеся особо охраняемыми.

Участки или их части находятся в границах зон с особыми условиями использования территории:

- все участки входят в границы зоны регулирования застройки памятников истории и культуры;

- 7 участков или их части расположены между красной линией улично-дорожной сети и линией застройки;

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. Одновременно установлено наличие обладающего признаками капитальности неадресованного неучтенного объекта (трансформаторной подстанции) по адресному ориентиру: Марксистская улица, 22 с.3.

Определено местоположение некапитальных сооружений, в том числе кафе с адресным ориентиром: Воронцовская улица, вл. 21, высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, детской и иных площадок, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее использование.

Выявлены участки внутриквартальных проходов, по которым осуществляется транзитное движение. Установлены места парковки автотранспортных средств.

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 ГорБТИ;

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

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 0,220 га устанавливается жилому дому по адресу: Воронцовская улица, 19Б, что соответствует нормативно необходимой площади. Площадь земельного участка с минимальными обременениями составляет 0,147 га. Основной проезд и проход к участку предлагается осуществлять по участку № 22 общего пользования.

Установленная объединенная граница объекта культурного наследия включает в себя 4 участка или их части:

- участки № 2 и № 3 – памятников истории и культуры;

- участок № 21 общего пользования;
- часть участка № 14 административного здания;
- часть участка № 20 прохода общего пользования.

Участок № 2 площадью 0,117 га выделяется для эксплуатации здания медицинского центра, расположенного по адресу: Воронцовская улица, 19А, с.1, что соответствует нормативно необходимой площади. На часть участка оформлен договор аренды земли. Участок входит в состав объединенной границы объекта культурного наследия «Городская усадьба – Фряновская шерстопрядильная мануфактура Г.В. и М.В.Залогиных, XVIIIв.-XIX в.». Границы участка определены по существующим элементам планировочной организации территории.

Участок № 3 площадью 0,166 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Воронцовская улица, 19А, с.2, что соответствует нормативно необходимой площади. Участок входит в состав объединенной границы объекта культурного наследия «Городская усадьба – Фряновская шерстопрядильная мануфактура Г.В. и М.В. Залогиных, XVIIIв.-XIX в.». Границы участка определены по существующим элементам планировочной организации территории. По данному адресу оформлен договор безвозмездного срочного пользования М-01-604398 с 29.06.2007 по 26.06.2008 площадью 0,180 га для проектирования и проведения реконструкции здания со строительством пристройки для последующего размещения служб района. Установленные границы объекта культурного наследия исключают возможность нового строительства (протокол от 14.01.2009–приложение № 5).

Участок № 4 площадью 0,337 га выделяется для эксплуатации административно-управленческого учреждения, расположенного по адресу: Воронцовская улица, 21, с.1, что соответствует нормативно необходимой площади. На часть участка оформлено соглашение об условиях ограниченного пользования. Границы участка № 4 определены по существующим элементам планировочной организации территории. Проезды и проходы предлагается осуществлять по участкам № 22, № 23 общего пользования. Требуется обременение участка для

обеспечения доступа обслуживания объекта коммунального назначения на смежном участке № 5.

Участок № 5 площадью 0,011 га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции, расположенной по адресу: Воронцовская улица, 21А, с.4, что соответствует нормативно необходимой площади. Для обеспечения доступа обслуживания объекта коммунального назначения требуется обременение смежного участка № 4.

Участок № 6 площадью 0,446 га выделяется для эксплуатации административных зданий, расположенных по адресам: Воронцовская улица, 21, с.3; Воронцовская улица, 21А, с.1, что соответствует нормативно необходимой площади. В участок включены строения № 6, № 7 (на плане). На участке оформлены два договора аренды земли. Проезд и проход на участок предлагается осуществлять по участкам № 22, № 23 общего пользования.

Участок № 8 площадью 0,379 га выделяется для эксплуатации административн здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 22 с.1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. Часть участка площадью 0,054 га расположена между красной линией Марксистской улицы и линией застройки. На части участка оформлены два договора аренды земли, в которых на части разделено строение № 8. Проезд к внутриквартальной части участка с Марксистской улице предлагается осуществлять по смежному участку № 9, который требует обременения для обеспечения доступа к объекту.

Участок № 9 площадью 0,260 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 22 с.2, с.4, что соответствует нормативно необходимой площади. В участок включены строения № 9, № 10 (на плане). Часть участка площадью 0,006 га расположена между красной линией Марксистской улицы и линией застройки. На участке оформле договор аренды земли. Требуется обременение участка для обеспечения доступа к смежному участку № 8 и для обслуживания объекта коммунального назначения (ТП) на участке № 25.

Во владении 20 по Марксистской улице расположены 8 зданий, для которых выделены отдельные участки с общим дворовым пространством, имеющим единый въезд с Марксистской улицы через проездную арку строения № 11 (на плане).

Участок № 11 площадью 0,085 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 20, с.1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей владения и квартала.

Часть участка площадью 0,041 га расположена между красной линией Марксистской улицы и линией застройки. Проезд, проход на внутриворовую территорию предлагается осуществлять по участкам № 19, № 20 общего пользования, через проездную арку строения № 11. На часть участка под аркой необходимо установление зоны действия публичного сервитута для прохода, проезда площадью 0,002 га. На часть участка оформлен договор земли.

Участок № 12 площадью 0,005 га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции, расположенной по адресу: Марксистская улица, 20 с.4, что соответствует нормативно необходимой площади. Проезд, проход к участку предлагается с Марксистской улицы, по участку № 19 общего пользования, через проездную арку участка № 11, по участку № 20 общего пользования. Дополнительный проход к участку № 12 осуществляется с переулка Маяковского через внутриквартальную территорию по части участка № 20 между участками № 9 и № 14.

Участок № 13 площадью 0,053 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 20, с.5, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей владения и квартала. Часть участка площадью 0,022 га расположена между красной линией Марксистской улицы и линией застройки. На участок оформлен договор аренды земли. По адресу Марксистская улица, 20 с.5 оформлена территория внутриворового пространства общего пользования.

Участок № 14 площадью 0,041 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 20, с.6, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей владения и квартала.

Часть участка площадью 0,020 га расположена в установленных границах объекта культурного наследия «Городская усадьба – Фряновская шерстопрядильная мануфактура Г.В. и М.В. Залогиных, XVIIIв.- XIXв.». На участок оформлен договор аренды земли. Проезд и проход к участку предлагается осуществлять с Марксистской улицы по общему въезду, а также осуществляется с переулка Маяковского по участку № 21 общего пользования.

Участок № 15 площадью 0,067 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 20 с.8, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей владения и квартала. На часть участка оформлен договор аренды земли. Проезд и проход на внутридворовую территорию участка предлагается осуществлять с Марксистской улицы по общему въезду владения.

Участок № 16 площадью 0,060 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 20 с.9, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей владения и квартала. На участке оформлены договоры аренды земли. Проезд и проход на внутридворовую территорию предлагается осуществлять с Марксистской улицы по общему въезду владения, а также осуществляется с переулка Маяковского по участку № 21 общего пользования.

Участок № 17 площадью 0,018 га выделяется для эксплуатации магазина оптовой торговли, расположенного по адресу: Марксистская улица, 20 с.10, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей владения и квартала. Площадь участка установ-

лена в соответствии с договором купли-продажи. Проезд и проход к участку предлагается осуществлять с Марксистской улицы по общему въезду владения.

Участок № 18 площадью 0,015 га выделяется для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу: Марксистская улица, 20 с.14, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся особенностей владения и квартала. На участок (в габаритах здания) оформлен договор аренды земли. Проезд и проход к участку предлагается осуществлять с Марксистской улицы по общему въезду владения.

Участок № 25 площадью 0,011 га выделяется для эксплуатации капитального строения трансформаторной подстанции - неадресованного неучтенного объекта с адресным ориентиром: Марксистская улица, 22 с.3. Для проезда к участку требуется обременение смежного участка № 9 для обеспечения доступа обслуживания ТП.

Участок № 19 площадью 0,004 га выделяется как территория общего пользования, часть единого проезда, прохода с Марксистской улицы на внутридворовую территорию владения 20 по Марксистской улице. Участок расположен между красной линией Марксистской улицы и линией застройки. Участок № 19 обеспечивает доступ ко всем участкам зданий, расположенных по периметру владения.

Участок № 20 площадью 0,127 га выделяется как территория общего пользования единого внутридворового пространства во владении 20 по Марксистской улице для проездов, проходов, автостоянок всех зданий, формирующих замкнутый периметр с единым въездом. Доступ на участок № 20 осуществляется с Марксистской улицы по участку № 19 общего пользования через проездную арку участка № 11, на который необходимо установить зону действия публичного сервитута для прохода, проезда.

Часть участка № 20 площадью 0,003 га прохода между участками № 11 и № 9 расположена между красной линией Марксистской улицы и линией застройки.

Часть участка № 20 площадью 0,002 га прохода между участками № 9 и № 14 расположена в установленных границах объекта культурного наследия «Городская усадьба – Фряновская шерстопрядильная мануфактура Г.В. и М.В. Залогиных, XVIII в.-XIXв.».

Участок № 21 площадью 0,118 га выделяется как территория общего пользования, включающая в себя проезд, проходы, озелененную территорию, автостоянку. Участок расположен в установленных границах объекта культурного наследия «Городская усадьба – Фряновская шерстопрядильная мануфактура Г.В. и М.В. Залогиных, XVIIIв.-XIXв.» по адресам: Воронцовская улица, 19А, с.1, с.2. На часть участка площадью 0,007 га оформлен договор аренды земли по адресу: Марксистская улица, 20 с.9.

Участок № 22 площадью 0,170 га выделяется как территория общего пользования, включающая в себя проезды, проходы, озелененную территорию.

Участок № 23 площадью 0,058 га выделяется как территория общего пользования, включающая в себя проезд, проходы, автостоянку.

Участок № 24 площадью 0,072 га выделяется как территория общего пользования, включающая в себя проходы, озелененную территорию. Участок расположен между красной линией Марксистской улицы и линией 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.

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.

- Установлено наличие обладающего признаками капитальности неадресованного неучтенного объекта (трансформаторной подстанции) по адресному ориентиру: Марксистская улица, 22 с.3.

- Земельные участки № 8, № 11, № 13, № 14, № 15, № 16, № 17, № 18 меньше нормативно необходимых размеров территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала.

- На часть участка № 11 под аркой необходимо установить зону действия публичного сервитута для прохода, проезда площадью 0,002 га.