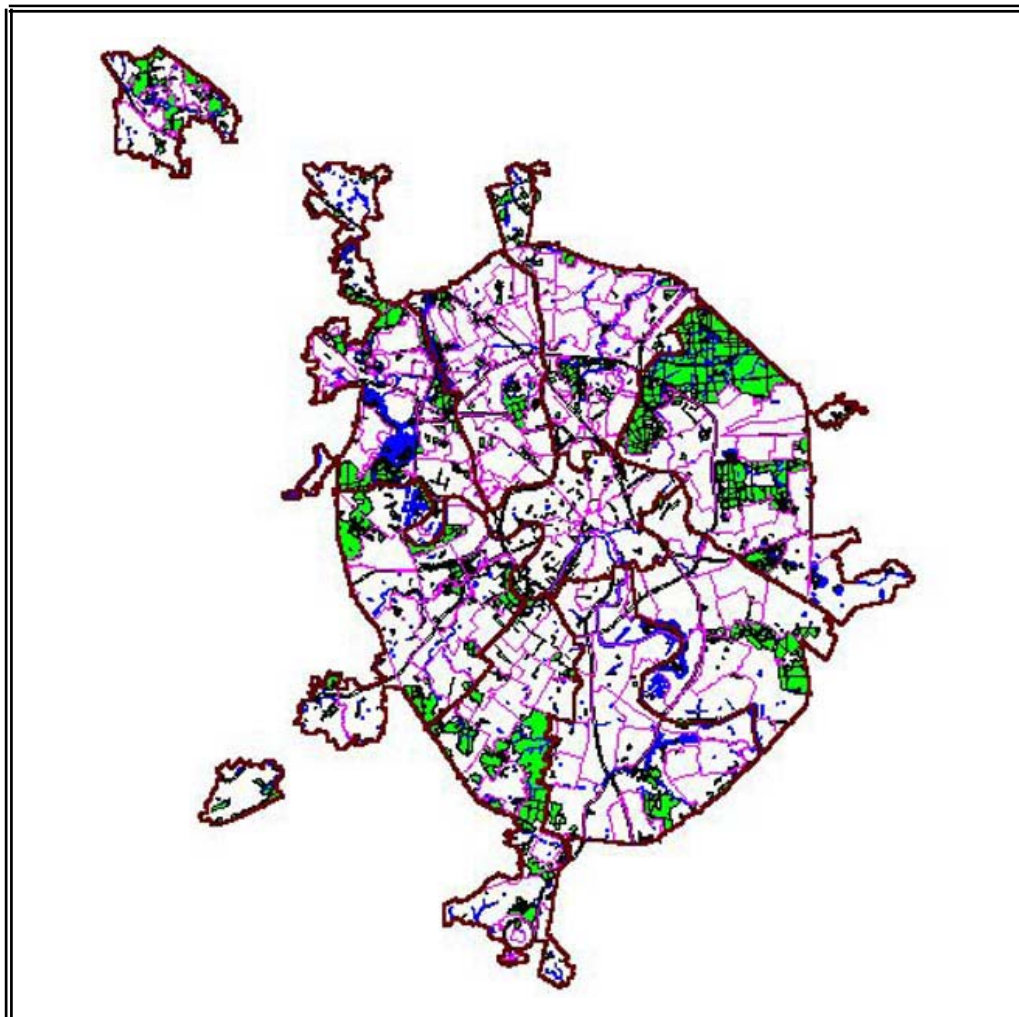




ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы



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

Договор №190/2011-78 от 10.11.2011
к Гос. контракту № 608г от 04.10.2011

**Разработка проектов межевания части земель застроенных территорий города
Разработка проекта межевания квартала ограниченного:
Авиационной улицей, улицей Академика Курчатова,
Щукинской улицей, улицей Маршала Василевского**

Пояснительная записка

Том №

Заказчик: «ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы»

Экземпляр №

Москва, 2012г.

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 Щукино, Северо-Западного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена:

с севера – красными линиями Авиационной улицы;

с юга – красными линиями Щукинской улицы;

с запада – красными линиями улицы Маршала Василевского;

с востока – красными линиями улицы Академика Курчатова.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 12,246 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 20 зданий, сооружений, в т.ч. 2 жилых здания, 2 здания детских дошкольных учреждений.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет всего 12 земельных участков, в т.ч. 2 земельных участка, с зарегистрированным правом собственности, из них 1 участок в постоянное бессрочное пользование. 3 в постоянное бессрочное пользование, без права собственности. На 2

участка выпущены РДЗР под эксплуатацию метрополитена. 4 участка предоставлены в аренду под эксплуатацию зданий и 1 участок под благоустройство территории.

В соответствии с требованиями природоохранного законодательства на территории межевания установлены в составе красных линий границы двух участков территории Природного комплекса, а именно:

- ПК № 95 "Противотуберкулёзный диспансер №13 по Щукинской ул.";

- ПК № 96 "Госпиталь ФСБ РФ по Щукинской ул."

Кроме того, 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.

Одновременно установлено наличие обладающих признаками капитальности объектов по адресам: Щукинская ул., 40 с.7, Щукинская ул., 38 с.5 и одно строение без адреса (рядом с Щукинской ул., 12 с.1), сведения о техническом учете которых отсутствуют.

Определено местоположение некапитальных сооружений, в т.ч. высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, детских, 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 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 (по жилым - ВСН 2-85, по нежилым и территориям общего пользования - МГСН 1.01 -99).

Суммарный расчетный показатель территорий участков — min-12.0176га, max -13.2936 га

Фактическая территория квартала — 12.246 га

Понижающий коэффициент $K_{min}=1.1075$, $K_{max}=0.692$

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.

Для эксплуатации торгово-развлекательного центра, со встроенными инженерными сооружениями метро, расположенного по адресу: Щукинская ул., д.42 выделяется **участок №1** размером **1,555га**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. На часть территории оформлен договор долгосрочной аренды земли (№М-08-036713), площадью 1,446 га.

Для эксплуатации общественного здания (ФГУП "Научно-технический центр радиационно-химической безопасности и гигиены" и ФГКУ "Специальное Управление ФПС №72 МЧС России") расположенного по адресу: Щукинская ул., д.40 выделяется **участок №2** размером **0,555га**, по факту использования. На часть территории участка (площадью 0,076 га) зарегистрировано право собственности РФ (запись в ЕГРП №77-77-14/010/2006-731).

Для эксплуатации общественных зданий (ГУЗ г. Москвы "Противотуберкулёзный диспансер №13") расположенных по адресу: Щукинская ул., д.38 выделяется **участок №3** размером **3,14га**, с учетом права постоянного (бессрочного) пользования, договор №М-08-200960 площадью 3,14 га. Территория участка находится в границах ПК № 95 "Противотуберкулёзный диспансер №13 по Щукинской ул."

Для эксплуатации общественных зданий (ФГУ "Центральный клинический военный госпиталь ФСБ Российской Федерации") расположенных по адресу: Щукинская ул., д.20 выделяется **участок №4** размером **3,9426га**, с учетом права постоянного (бессрочного) пользования. Зарегистрировано право собственности РФ (запись в ЕГРП №77-77-14/013/2007-548). Участок находится в границах ПК № 96 "Госпиталь ФСБ РФ по Щукинской ул". Часть территории 0,003га находится в зоне действия красных линий УДС Авиационной ул.

Для эксплуатации здания ГОУ "Детский сад № 45" расположенного по адресу: Щукинская ул., д.16/18 установлен **участок №5** размером **0,488га**, с учетом права постоянного (бессрочного) пользования, договор №М-08-200863, площадью 0,42 га, и краткосрочным договором аренды земли №М-08-603491, площадью 0,068 га.

Для эксплуатации здания ГОУ "Детский сад № 331" расположенного по адресу: Авиационная ул., д.23 установлен **участок №6** размером **0,515га**, с учетом права постоянного (бессрочного) пользования, договор №М-08-201027, площадью 0,515га. Превышение нормативно необходимой площади по расчетам составляет 0,015га. Часть участка 0,017га находится в границах ПК № 96 "Госпиталь ФСБ РФ по Щукинской ул".

Для эксплуатации здания ЦТП расположенного по адресу: Щукинская ул., д.12 с.1, установлен **участок №7** размером **0,042га**, с учетом долгосрочного договора аренды земли №М-08-024864, площадью 0,042га.

Жилому дому по адресу: Авиационная ул., д.19 выделяется **участок №8** размером **0,317га**, в том числе участок с минимальными обременениями № 21 размером 0, 122га. На часть территории участка оформлен краткосрочный договор аренды земли №М-08-507138, площадью 0,304га.

Жилому дому по адресу: Щукинская ул., д.12 к.1 выделяется **участок №9** размером **0,416га**, в том числе участок с минимальными обременениями № 22 размером 0, 136га.

Для эксплуатации здания ТП с адресным ориентиром- рядом с д. 12 с.1 по Щукинской ул., - выделяется **участок №10** размером **0,006га**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам.

Для эксплуатации здания РП по адресу: Щукинская ул., д.38 с.12 выделяется **участок №11** размером **0,032га**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Территория участка находится в границах ПК № 95 "Противотуберкулезный диспансер №13 по Щукинской ул."

Для эксплуатации здания ТП по адресу: Щукинская ул., д.38 с.5 выделяется **участок №12** размером **0,003га**, что соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Территория участка полностью находится в границах ПК № 95 "Противотуберкулезный диспансер №13 по Щукинской ул."

Для эксплуатации здания ТП по адресу: Щукинская ул., д.40 с.7 выделяется **участок №13** размером **0,011га**, по факту использования.

Для эксплуатации **инженерных сооружений метро** определен **участок №14** размером **0,004 га**, с учетом распоряжений ДЗР от 18.10.2011 №4699, от 25.11.2011 №5299.

Для эксплуатации **инженерных сооружений метро** определен **участок №15** размером **0,007 га**, с учетом распоряжений ДЗР от 18.10.2011 №4699, от 25.11.2011 №5299.

Участок №16 размером **0,033га** является детской игровой площадкой.

Территория общего пользования - **участок 17** размером **0,423га**, часть территории оформлена в безвозмездное срочное пользование

№ М-08-602890 – площадь 0,008га; часть в границах красных линий УДС – площадь 0,19га.

*Территория общего пользования - **участок 18** размером **0,36га**, в границах красных линий УДС.*

*Территория общего пользования - **участок 19** размером **0,1024га**, в границах ПК№ 96 "Госпиталь ФСБ РФ по Щукинской ул".*

*Территория общего пользования - **участок 20** размером **0,294га**.*

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 отображены границы земельных участков с минимальными обременениями, предусмотренные для многоквартирных жилых домов. Площадь указанных земельных участков приведена в соответствующем столбце таблицы 2.

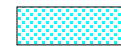
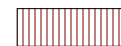
Выводы и рекомендации

1. В данных БТИ не содержатся информация о четырёх зданиях и сооружениях, находящихся в границе разработки проекта межевания. Для данной категории объектов установлены только границы участков по факту их использования.
2. Сложившиеся особенности квартала межевания, не позволяют выделить нормативно необходимые территории по следующим участкам – 7,8,9.

					()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
					()	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
					(UNOM)	()	()	()	()	()	()	()	()	()	()
	8	18	. ,19	115	0,317	0,122			0,304						
	9	17	. ,12 .1	30052	0,416	0,136									
					0,733	0,258			0,304						
	1	1	. ,42	3304572	1,555				1,446						
	2	2	. ,40	2109859	0,555				0,076						
	3	6	. ,38	2114905	3,14				3,14				3,14		
		7	. ,38 .1	2115030											
		8	. ,38 .2	2109843											
		9	. ,38 .3	2109833											
		10	. ,38 .9	3303184											
	4	11	. ,20	3301300	3,9426				3,9426		0,003		3,9426		
		12	. ,20 .2	3301301											
		13	. ,20 .3	3301302											
		14	. ,20 .4	3303967											
	7	19	. ,12 .1	3302120	0,042			0,042							
	10	20	.		0,006										
	11	4	. ,38 .12	3304814	0,032								0,032		
	12	5	. ,38 .5	3303685	0,003								0,003		
	13	3	. ,40 .7	3303643	0,011										
	14		. ,42		0,004										
	15		. ,42		0,007										
	5	15	. ,16\18	2114720	0,488			0,488							
	6	16	. ,23	2114718	0,515		0,015	0,515						0,017	
					10,3006				9,6496		0,003			7,1346	
	Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов				11,0336				9,9536					7,122	
	16				0,033										
	17				0,423			0,008		0,19				0,063	
	18				0,36					0,36					
	19				0,1024									0,1024	
	20				0,294										
					1,2124				0,008		0,55			0,1654	
					12,246	0,258	0,015		9,9616		0,553			7,2874	



В СООТВЕТСТВИИ
С УСЛОВНЫМИ
ОБОЗНАЧЕНИЯМИ ЛИНИЙ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ



1

①



В СООТВЕТСТВИИ
С УСЛОВИЯМИ
ОБОЗНАЧЕНИЯМИ ЛИНИЙ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ

-

,

(
)

,

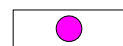
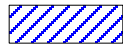
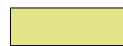
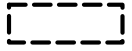
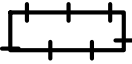
,

,



,

①


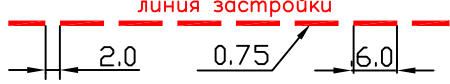

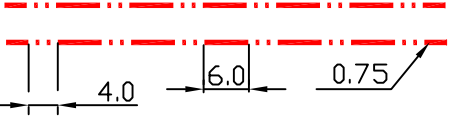
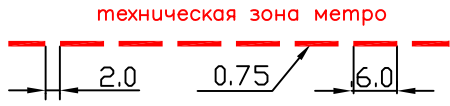
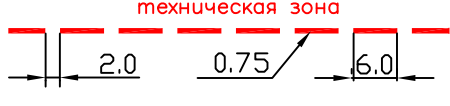
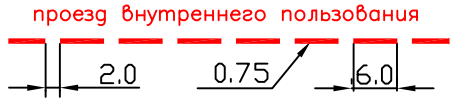
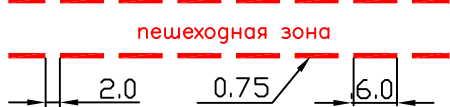

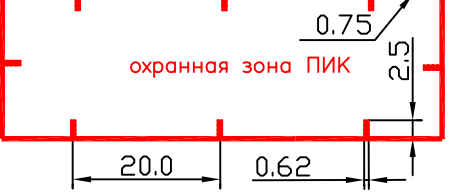


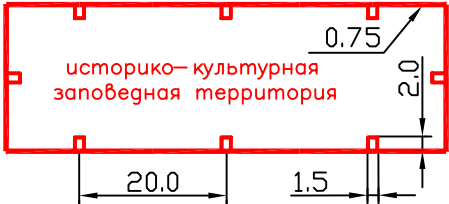
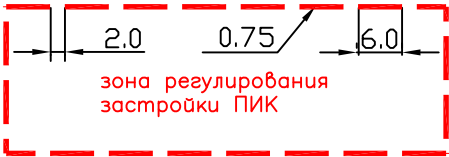

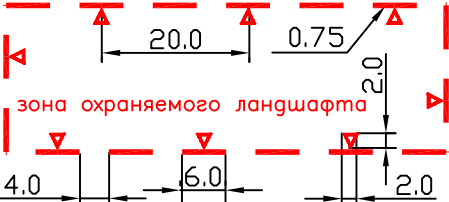
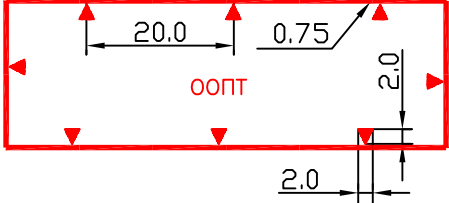
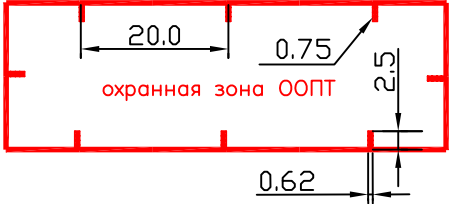
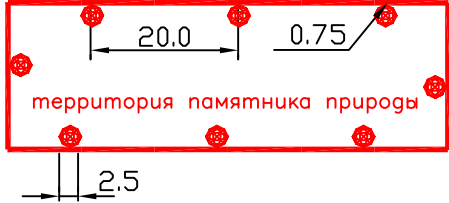
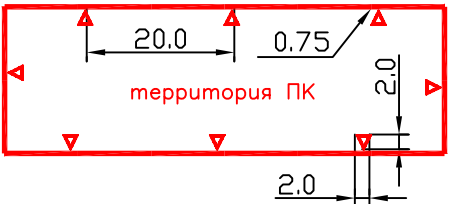
, . .

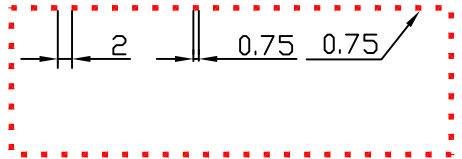
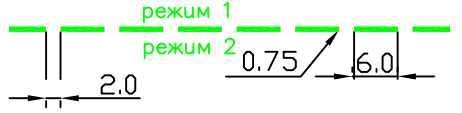
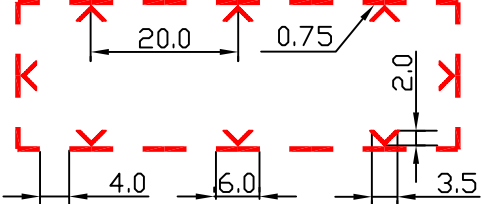
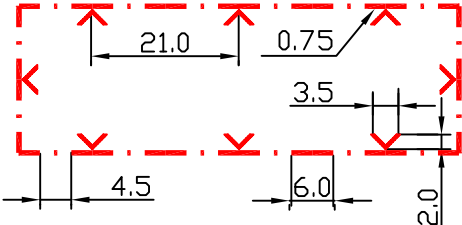
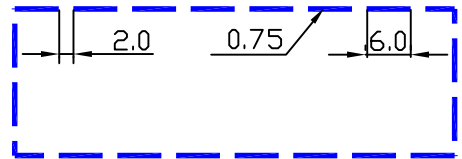
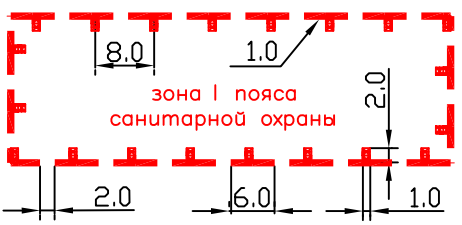
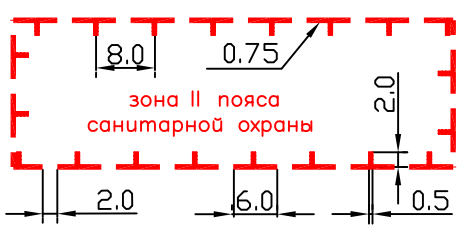
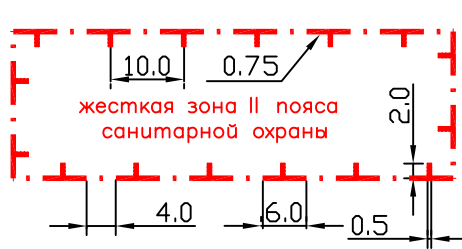
, ,

, . .

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
ЛИНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

№ п/п	Наименование линий градостроительного регулирования	Условные картографические знаки
1	Красные линии	
2	Линии жилой застройки	
3	Синие линии	
4	Границы полосы отвода железных дорог	
5	Границы технических зон метрополитена	
6	Границы технических зон инженерных коммуникаций	
7	Границы проезда внутреннего пользования	
8	Границы пешеходных зон	
9	Границы территорий памятников истории и культуры	
10	Границы охранных зон памятников истории и культуры	

№ п/п	Наименование линий градостроительного регулирования	Условные картографические знаки
11	Границы историко-культурных заповедных территорий	
12	Границы зоны регулирования застройки памятников истории и культуры	
13	Границы охранной зоны ансамбля Московского Кремля	
14	Границы зон охраняемого природного ландшафта	
15	Границы особо охраняемых природных территорий	
16	Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий	
17	Границы памятников природы	
18	Границы территорий природного комплекса Москвы, не являющиеся особо охраняемыми	

№ п/п	Код ЛГР Наименование линий градостроительного регулирования	Условные картографические знаки
19	Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс	
20	Границы режимов регулирования градостроительной деятельности на территориях природного комплекса	
21	Границы водоохранных зон	
22	Границы прибрежных зон	
23	Границы береговой полосы	
24	Границы I пояса санитарной охраны	
25	Границы II пояса санитарной охраны	
26	Границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны	

№ п/п	Наименование линий градостроительного регулирования	Условные картографические знаки
27	Границы санитарно-защитных зон	
28	Границы производственных зон	
29	Границы коммунальных зон	