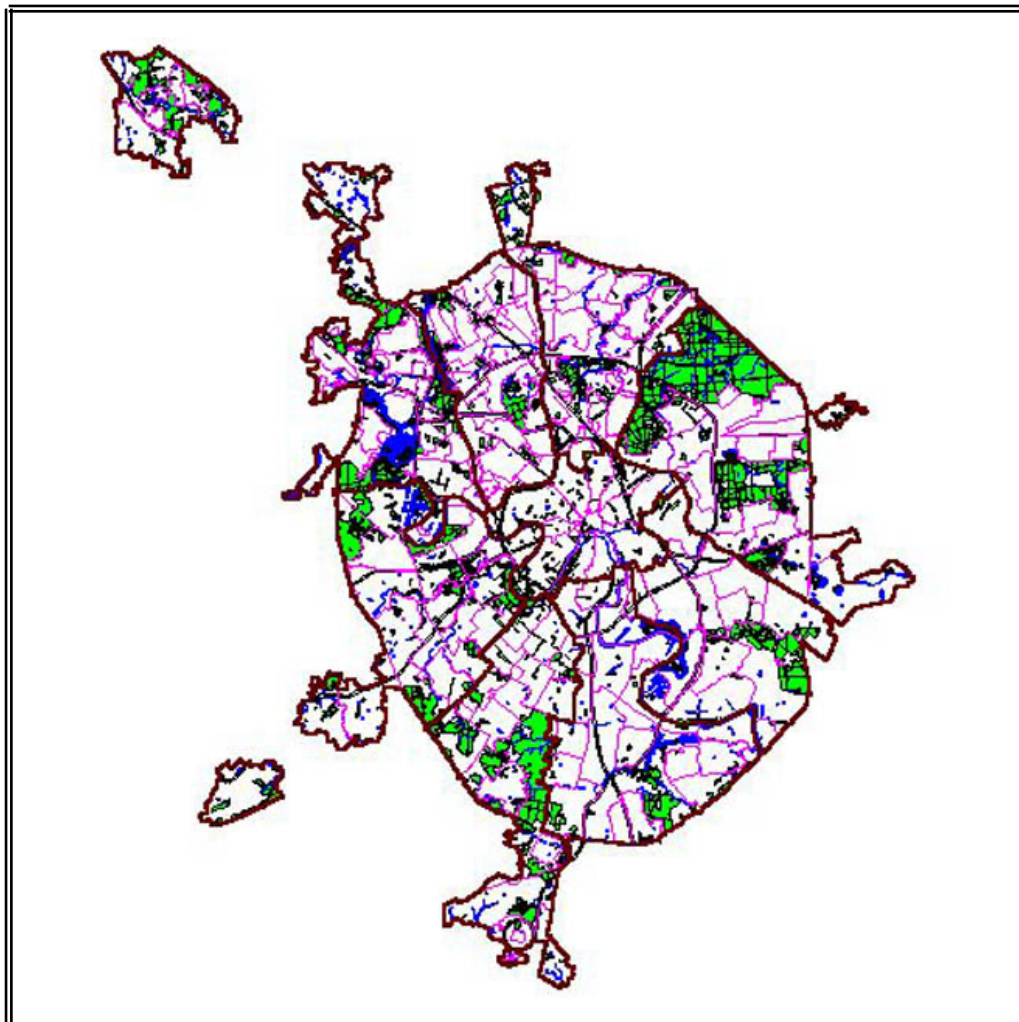




**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ**  
Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы



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

**ПРОЕКТ**

межевания территории квартала Останкинского района,  
ограниченного улицей Академика Королева, Аргуновской улицей,  
проездом, Новомосковской улицей.  
(для вынесения на публичные слушания)

Заказчик: ООО предприятие «Нива» Договор: 190-2013/11 от 12.08.2013г.

Москва, 2014г.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**ПРОЕКТ**

межевания территории квартала района Останкинский,  
ограниченного улицей Академика Королева, улицей Аргуновская,  
проезд, улицей Новомосковская  
(для вынесения на публичные слушания)

Заказчик: ООО предприятие «Нива» Договор: 190-2013/11 от 12.08.2013г.

Начальник

Г.И.Беляев

Заместитель начальника

Н.П.Шепелев

Начальник ТППМ СВАО

С.А. Топкишев

Москва, 2014г.

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного: улицей Академика Королева, Аргуновской улицей, проездом, Новомосковской улицей и материалы по обоснованию проекта межевания» выполнена авторским коллективом в составе:

<i>№№ п/п</i>	<i>Должность ответственного исполнителя</i>	<i>Подпись</i>	<i>ФИО.</i>
<b>1. Авторы работы в целом</b>			
1.1	Зам. начальника ТППИМ СВАО		Николаева Г.В.
1.2	Гл. специалист		Чичерина М.Н.
1.3	Инженер		Васильева Л.В.

## **ВВЕДЕНИЕ.**

Проект межевания территории квартала района Останкинский, ограниченного улицей Академика Королева, улицей Аргуновская, проезд, улицей Новомосковская разработан по заказу ООО предприятие «Нива» договор №190/2013-11 от 13.08.2013г.

Цель работы - межевание территории квартала для установления границ земельных участков существующих жилых, 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.

Предложения по межеванию территории квартала выполнены территориальной проектно-планировочной мастерской СВАО ГУП «ГлавАПУ» Москомархитектуры.

Данная работа выполняется в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом города Москвы, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Законом города Москвы от 19.12.2007г. №48 «О землепользовании в городе Москве», Едиными методическими указаниями по разработке проектов межевания территории города Москвы, утвержденными приказом по Москомархитектуре № 13 от 13.02.2008г.

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, таблица «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 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.

За основу, при межевании территории квартала были приняты следующие принципиальные положения:

- в качестве объекта разработки проекта принимались территории не ниже квартала или его планировочно - обособленной части;

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей сложившейся, или установленной градостроительной документацией, планировки и застройки территории;
- защита прав физических и юридических лиц, а также муниципальных служб на пользование нормативно необходимыми для них объектами в границах микрорайона или земельных участков, в том числе пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участков, путем разработки в составе проекта предложений по:

а) выделению части территории квартала в качестве территории общего пользования;

б) установлению для земельных участков (части земельных участков) обременений, ограничивающих права по использованию участков владельцами или арендаторами в пользу других физических и юридических лиц, а также муниципальных служб города.

Данная работа включает в себя:

1. Сбор и анализ исходных данных.
2. Разработку проектных предложений по межеванию территории квартала, в том числе:
  - натурные обследования;
  - расчетное обоснование площади участков зданий и сооружений;
  - планировочное обоснование (проектирование) границ участков зданий и сооружений;
  - изготовление плана межевания на цифровой топографической основе города Москвы в М 1:2000;
  - заполнение выходных форм;
  - оформление пояснительной записки.
3. Согласование проектных предложений по межеванию территории квартала;
4. Подготовку и выпуск проекта.

## **1. Пояснительная записка.**

### **1.1 Характеристика исходных данных для межевания территории.**

Рассматриваемый квартал (кадастровый номер квартала №77:02:0022005) расположен в районе Останкинский Северо-Восточного административного округа и ограничен: улицей Академика Королева, улицей Аргуновская, проезд, улицей Новомосковская. Площадь указанной территории (квартала) в границах разработки составляет 12,03га.

Квартал находится в зоне регулирования застройки №26А (ППМ от 06.09.2005 №678).

В соответствии с Актуализированным Генеральным планом города Москвы рассматриваемый квартал находится на территории многофункциональной общественной зоны 8 района Останкинский. В границах рассматриваемой территории размещаются офисные, торговые, складские и производственные здания.

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

На территории межевания установлены:

в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;
- линии застройки;
- границы озелененных территорий общего пользования;

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 высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, подпорных стенок, 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:

- 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).

Произведен расчет нормативно необходимой площади территории земельных участков жилых, нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования, выполненный в соответствии с нормами для территории средней плотности согласно 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 0,1500га выделяется для эксплуатации АЗС расположенной по адресу: улица Академика Королева, д.13А, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-09-012426. Часть территории участка площадью 0,0165га находится в границах зоны с особыми условиями использования территории – технической зоне подземных инженерных коммуникаций.

**Участок №2** площадью 0,0598га выделяется для эксплуатации очистного сооружения расположенного по адресу: улица Академика Королева, д.13, соор.7, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования №М-02-200544 и зарегистрированного права собственности РФ. Часть территории участка площадью 0,0011га расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории – технической зоне.

**Участок №3** площадью 4,0756га выделяется для эксплуатации зданий научно-исследовательского института расположенных по адресам: улица Академика Королева, д.13, стр.1,2,4,6 , в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования №М-02-200319, №М-02-200543, №М-02-200306 и зарегистрированным правом собственности РФ (свидетельство от 27.04.2010 №77-77-14/025/2009-187). На участок оформлен договор долгосрочной аренды земли №М-02-016120.

**Участок №7** площадью 0,6041га выделяется для эксплуатации здания учебного центра расположенного по адресу: улица Академика Королева, д.13, стр.5, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-013286.

**Участок №8** площадью 0,2297га выделяется для эксплуатации здания котельной расположенного по адресу: улица Академика Королева, д.13, стр.3, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования №М-02-200545 и зарегистрированного права собственности РФ.

**Участок №9** площадью 0,1633га выделяется для эксплуатации здания автосервиса расположенного по адресу: улица Новомосковская, д.24, в соответствии с нормативно-необходимому размеру территории по расчетам. На участок оформлен договор краткосрочной аренды земли №М-02-507775.

**Участок №10** площадью 0,6572га выделяется для эксплуатации здания центра творчества расположенного по адресу: улица Новомосковская, д.10, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования №М-02-203180, договора безвозмездного срочного пользования №М-02-603791 и зарегистрированного права собственности города Москвы. Часть территории участка площадью 0,1273га расположена в зоне с особыми условиями использования территории – улично-дорожной сети. Необходимо обеспечить доступ на участок № 11 (ТП) для обслуживающих организаций.

**Участок №11** площадью 0,004га выделяется для эксплуатации здания трансформаторной подстанции расположенного по адресу: улица Новомосков-

ская, д.10, стр.1, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории по расчетам.

**Участок №12** площадью 0,4438га выделяется для эксплуатации административного здания ООО предприятие «Нива» расположенного по адресу: улица Аргуновская, д.5, в соответствии с минимальной нормативно-необходимой площадью по расчетам. Участок обременен договорами аренды земли №М-02-022092, №М-02-513540, №М-02-513772, №М-513730. Необходимо обеспечить доступ к земельному участку №13 (ТП) для обслуживающих организаций.

**Участок №13** площадью 0,0023га выделяется для эксплуатации здания трансформаторной подстанции расположенного по адресу: улица Аргуновская, д.5, стр.1, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории по расчетам.

**Участок №14** площадью 0,1062га выделяется для эксплуатации административного здания и комплекса автомойки расположенных по адресу: улица Аргуновская, д.7 и с.7А, в соответствии с оформленными договорами долгосрочной аренды земли №М-02-034519, №М-02-043838.

**Участок №16** площадью 0,2600га выделяется для эксплуатации здания многофункционального центра расположенного по адресу: улица Аргуновская, д.3, корп.2, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-022152. Часть территории участка площадью 0,0076га расположена в границах природного комплекса.

**Участок №17** площадью 0,3000га выделяется для эксплуатации здания многофункционального центра расположенного по адресу: улица Аргуновская, д.3, корп.1, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-022078. Необходимо обеспечить доступ к земельному участку №18 (ТП) для обслуживающих организаций.

**Участок №18** площадью 0,0024га выделяется для эксплуатации здания трансформаторной подстанции расположенного по адресу: улица Аргуновская, д.3, корп.1, стр.1, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории по расчетам.

**Участок №19** площадью 0,2800га расположенный по адресу: улица Академика Королева, вл.13, выделяется в соответствии с зарегистрированным правом собственности Российской Федерации от 09.11.2010 №77-77-14/017/2010-199.

**Участок №20** площадью 1,4129га выделяется для строительства и последующей эксплуатации телевизионного комплекса расположенного по адресу: улица Новомосковская, вл.18-22, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли №М-02-002326. На участок оформлен Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) №RU77-174000-001921 от 06.09.2010. Часть территории участка площадью 0,1566га находится в границах зоны с особыми условиями использования территории – улично-дорожной сети.

**Участок №22** площадью 0,5201га по адресу: улица Новомосковская, вл.4, выделяется для проектирования и строительства объекта религиозного назначения, в соответствии с договором безвозмездного срочного пользования №М-02-606463. На участок оформлен Градостроительный план земельного участка №RU77-174000-007105 от 09.11.2012. Участок расположен на территории Природного комплекса «Сквер по Новомосковской улице».

Территория общего пользования (**участок №23**), представляет собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает 2,76га. Часть территории общего пользования площадью 1,600 га расположена в границах Природного комплекса «Сквер по Новомосковской улице» не являющегося особо охраняемой территорией.

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.