

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Звездный бульвар, проспект Мира, проезд Ольминского, 6-й Новоостанкинский, и материалы по обоснованию проекта межевания» выполнена авторским коллективом в составе:

	<i>Должность ответственного исполнителя</i>	<i>Подпись</i>	<i>ФИО.</i>
	1. Авторы работы в целом		
1.1	Зам. начальника ТППИМ СВАО		Николаева Г.В.
1.2	Гл. специалист		Чичерина М.Н.
1.3	Специалист 2 категории		Неумянова Д.В.

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 Останкинском районе Северо-Восточного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена:

Звездный бульвар, проспект Мира, проезд Ольминского, 6-й Новоостанкинский.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 5,84 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 26 зданий и сооружения, в т.ч. 5 жилых зданий, 1 здание детского дошкольного учреждения.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет всего 13 земельных участков, 1 участок находится в собственности РФ. Остальные участки предоставлены в аренду.

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

В соответствии с требованиями природоохранного законодательства на территории межевания отсутствуют особо охраняемые природные территории, природные и озелененные территории.

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 обладающих признаками капитальности объектов по адресам: Звездный бульвар, д.5 с.1, Звездный бульвар, д.5 к.2, Звездный бульвар, д.5 к.3 с.1, (объектов ТП), сведения о техническом учете которых отсутствуют.

Подтвержден (откорректирован) перечень расположенных на территории учреждений, предприятий, организаций (приложение 3).

Определено местоположение некапитальных сооружений, в т.ч. гражей ракушек, 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:

- 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 средней плотности согласно МГСН 1.01-99 и .

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.

Жилому дому по адресу: Звездный бульвар, д.5, установлен **участок №1**, размером 0,350 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,210 га.

Жилому дому по адресу: Звездный бульвар, д.3, установлен **участок №2**, размером 0,232 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории, в том числе с минимальными обременениями размером 0,151 га. На территорию участка оформлен краткосрочный договор аренды земли (№М-02-512492).

Жилому дому по адресу: Звездный бульвар, д.1, установлен **участок №3**, размером 0,361 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории, в том числе с минимальными обременениями размером 0,182 га.

Жилому дому по адресу: Звездный бульвар, д.5 к.3, установлен **участок №4**, размером 0,171 га, что меньше расчетно-нормативных требований, в том числе с минимальными обременениями размером 0,062 га.

Жилому дому по адресу: Звездный бульвар, д.5 к.2, установлен **участок №5**, размером 0,196 га, что меньше расчетно-нормативных

требований, в том числе с минимальными обременениями размером 0,064га.

Для эксплуатации здания детского сада по адресу: проспект Мира, д.105 установлен **участок №6**, размером 0,449 га, с учетом зарегистрированного на земельный участок право собственности Российской Федерации (свидетельство от 25.02.2011 № 77-77-14/001/2011-265).

Для эксплуатации здания ТП по адресу: Звездный бульвар, д. 5,с.1 установлен **участок №7**, размером 0,003га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории.

Для эксплуатации здания ТП по адресу: Звездный бульвар, д.5,к.2 с.1 установлен **участок №8**, размером 0,005 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории.

Для эксплуатации здания ТП по адресу: Звездный бульвар, д.5,к.3,с.1 установлен **участок №9**, размером 0,009 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории.

Для эксплуатации здания гаража по адресу: Звездный бульвар, д. 3,с.2 установлен **участок №10**, размером 0,006 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории.

Для эксплуатации гаража по адресу: Звездный бульвар, д. 3, с.3 установлен **участок №13**, размером 0,027 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории.

Для эксплуатации здания ТП по адресу: Звездный бульвар, д. 1, с.1 установлен **участок №14**, размером 0,008 га, что соответствует нормативно-необходимому размеру территории.

Для эксплуатации гаражей по адресам: Звездный бульвар, д. 3А, с.1, Звездный бульвар, д.3А, с.2, Звездный бульвар, д.3А,с.3, Звездный бульвар,3А, с.4 установлен **участок №16**, размером 0,115 га, в соответствии с оформленными земельно-правовыми отношениями.

Для эксплуатации здания административно-бытового корпуса по адресу: Мира проспект, д.105,с.7,с.6,с.12,с.11,с.14,с.13,с.10,с.16 установлен **участок №15**, размером 1,6694 га, в соответствии с фактическим использованием территории. На участок зарегистрировано право собственности Российской Федерации (свидетельство от 03.09.2008 № 77-77-14/003/2008-679).

Для эксплуатации производственного здания по адресу: Мира проспект, д. 105, с.2 установлен **участок №17**, размером 0,197 га, в соответствии с фактическим использованием территории.

Для эксплуатации здания ТП по адресу: Мира проспект, д.105, с.4 установлен **участок №18**, размером 0,139 га, в соответствии с зарегистрированным правом собственности Российской Федерации (свидетельство от 03.09.2008 №77-77-14/003/2008-680).

Для эксплуатации зданий типографии по адресу: Мира проспект, д.105с.9, с.1 установлен **участок №19**, размером 1,220 га, в соответствии с

фактическим использованием и оформленным долгосрочным договором аренды земли (№М-02-021580).

Для эксплуатации здания котельной по адресу: Мира проспект, д.105, с.3 установлен **участок №20**, размером 0,100 га, в соответствии с фактическим использованием и оформленным долгосрочным договором аренды земли (№М-02-021580).

Территория общего пользования, представляющая собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает 0,640 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.

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

2.Проект межевания территории

2.1. Положения о межевании территории

2.2.Чертежи (планы) межевания территории

Выводы и рекомендации

- на территории выявлено наличие объектов, обладающих признаками капитальности по адресам: Звездный бульвар, д.5с.1, Звездный бульвар, д.5 к.2, Звездный бульвар, д.5 к.3 с.1, (объекты ТП), сведения о техническом учете которых отсутствуют.

Приложения