

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного: улица Кондратюка, Останкинским проездом, Звездным бульваром, улицей Цандера 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>
1. Авторы работы в целом			
1.1	Зам. начальника ТППМ СВАО		Николаева Г.В.
1.2	Гл. специалист		Чичерина М.Н.
1.3	Инженер 2 кат		Серегин А.В.

СОДЕРЖАНИЕ

стр.

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	
3. Выводы и рекомендации	
4. Приложения:	
4.1 Данные ГорБТИ и ДИГМ	
4.2 Данные об установленных земельных участках	
4.3 Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года	
4.4 Согласования.....	

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 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 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 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 мкр.14 района Останкинский Северо-Восточного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена: улица Кондратюка, Останкинским проездом, Звездным бульваром, улицей Цандера.

Площадь указанной территории (квартала) в границах разработки составляет 8,75га.

На рассматриваемый квартал был разработан проект межевания в 2003г.

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 34 здания, сооружения, в том числе 14 жилых, 1 здание школы.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 17 земельных участков, в том числе 3 в постоянное бессрочное пользование. Остальные участки предоставлены в аренду.

На территории межевания установлены:

- в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;
- линии застройки;
- границы территорий линейных объектов;
- 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:

- 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 04.10.2005г. «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 высокой 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 0,236га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.10, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,057га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1961 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959г. СН 41-58.

Участок №2 площадью 0,267га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.12, кор.1, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,062га. Часть участка площадью 0,007га - зона действия публичного сервитута для прохода через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году,

произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959г. СН 41-58.

Участок №3 площадью 0,363га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.12, кор.2, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,104га. Часть участка площадью 0,031га - зона действия публичного сервитута для прохода и проезда через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959г. СН 41-58.

Участок №4 площадью 0,259га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.14, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,115га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №5 площадью 0,201га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.16/2, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,062га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №6 площадью 0,376га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.2, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,107га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №7 площадью 0,452га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.4, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,119га. Часть участка площадью 0,014га - зона действия публичного сервитута для прохода через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58. По территории жилого дома обеспечить доступ к детской площадке, расположенной на участке №29.

Участок №8 площадью 0,370га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.6, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,108га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №9 площадью 0,280га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.8, кор.1, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,066га. Часть участка площадью 0,007га - зона действия публичного сервитута для прохода через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58. По территории жилого дома обеспечить доступ к детской площадке, расположенной на участке №30.

Участок №10 площадью 0,370га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.8, кор.2, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,096га. Часть участка площадью 0,059га - зона действия публичного сервитута для прохода и проезда через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году,

произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №11 площадью 0,691га устанавливается жилому дому по адресу: Кондратюка ул., д. 1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,165га. Часть участка площадью 0,032га - зона действия публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1958 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58. По территории жилого дома обеспечить доступ к детской площадке, расположенной на участке №28, вентиляционной шахте на участке №36.

Участок №12 площадью, 0,400га устанавливается жилому дому по адресу: Кондратюка ул., д.9, кор.2, в том числе участок с минимальными обременениями 0,093га, в соответствии с решением Исполкома Московского городского совета народных депутатов от 31.03.1982г. № 892 «Об отводе земельного участка под строительство многоэтажного жилого дома для жилищно-строительного кооператива работников Глав АПУ г. Москвы» и решением Исполнительного Комитета Дзержинского Районного Совета Народных Депутатов от 18.05.1983г. № 18/12 «Об организации ЖСК для работников Глав АПУ г. Москвы и очередников Управления кооперативного хозяйства Мосгорисполкома».

Участок №13 площадью 0,205га устанавливается жилому дому по адресу: Цандера ул., д.4, кор.1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,113га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №14 площадью 0,214га устанавливается жилому дому по адресу: Цандера ул., д.4, кор.2, что меньше нормативно необходимого размера

территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,069га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1967 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №15 площадью 0,6254га выделяется для эксплуатации здания СОШ№304 расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.5, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования М-02-203353.

Участок №16 площадью 0,111га выделяется для эксплуатации здания магазина расположенного по адресу: Звёздный бульвар д.10, стр.1, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли и градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) №RU77-174000-004214 от 26.12.2011г.

Участок №17 площадью 0,1200га выделяется для эксплуатации здания кафе расположенного по адресу: Кондратюка ул., д. 1А, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли.

Участок №18 площадью 0,0782га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Цандера ул., д.8, в соответствии с оформленным договором аренды земли.

Участок №19 площадью 0,3316га выделяется для эксплуатации зданий ветлечебницы расположенных по адресу: Кондратюка ул., д.7, стр.1, стр.6, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования № М-02-203365 от 12.12.2012г.

Участок №20 площадью 0,3651га выделяется для эксплуатации здания кинотеатра расположенного по адресу: проспект Мира, вл.109, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли и градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) № RU77-174000-007519 от 22.11.2013г.

Участок №21 площадью 0,349га выделяется для эксплуатации здания банка расположенного по адресу: Звёздный бульвар д.2А, в соответствии с оформленным договором аренды земельного участка №М-02-501632 от

19.12.1996г. По участку необходимо предусмотреть беспрепятственный доступ к объекту коммунального назначения (ТП).

Участок №22 площадью 0,2201га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Цандера ул., д.6, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли № М-02-022086 от 28.05.2004г. Часть участка площадью 0,0042га находится в красных линиях улично-дорожной сети (см. чертеж №3 проекта межевания).

Участок №23 площадью 0,3743га выделяется для эксплуатации административного здания расположенной по адресу: Кондратюка ул., д.3, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земельного участка № М-02-017578 от 28.09.2001г. По участку необходимо предусмотреть беспрепятственный доступ к объекту коммунального назначения (ТП).

Участок №23а площадью 0,003га выделяется для эксплуатации ТП расположенного по адресному ориентиру: Кондратюка ул., вл.3, в соответствии с нормативными требованиями. Доступ на участок с улицы Кондратюка по территории общего пользования и территории банка по адресу: Звёздный бульвар д.2А.

Участок №24 площадью 0,681га выделяется для эксплуатации комбината бытового обслуживания расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.9, стр.1, в соответствии с оформленным договором аренды земли.

Участок №25 площадью 0,0474га выделяется для эксплуатации опорной усилительной станции расположенной по адресу: ул. Кондратюка, д.9, в соответствии с оформленным договором аренды земли.

Участок №26 площадью 0,0316га выделяется для эксплуатации ЦТП расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.9, корп.2, стр.2, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земельного участка № М-02-025790 от 21.12.2005г.

Участок №27 площадью 0,007га выделяется для эксплуатации теплового пункта расположенного по адресу: ул. Кондратюка, д.7, стр.3, в соответствии с нормативными требованиями.

Участок №28 площадью 0,028га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: ул. Кондратюка, 1, в составе земель общего пользования. Доступ по территории жилого дома, расположенного на участке №11.

Участок №29 площадью 0,051га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: Звездный бульвар, д.6, в составе земель общего пользования. Доступ по территории жилого дома, расположенного на участке №7.

Участок №30 площадью 0,0224га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: Звездный бульвар, д.8, корп.1, в составе земель общего пользования. Доступ по территории жилого дома, расположенного на участке №9.

Участок №31 площадью 0,031га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: ул. Цандера, д.4 корп.1, в составе земель общего пользования.

Участок №32 площадью 0,100га выделяется для эксплуатации спортивной площадки расположенной по адресу: Звездный бульвар, вл.10 стр.1. Доступ к спортплощадке осуществляется по территории общего пользования.

Участок №33 площадью 0,005га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Кондратюка ул., д.3, с.2, в соответствии с нормативными требованиями. Доступ на участок с улицы Кондратюка по территории общего пользования и территории административного здания по адресу: административного здания (участок №23).

Участок №34 площадью 0,099га выделяется для эксплуатации здания ветлечебницы расположенной по адресу: Кондратюка ул., д. 7, стр.1, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования № М-02-203366 от 12.12.2012г.

Участок №36 площадью 0,001га выделяется для эксплуатации вентиляционной шахты расположенного по адресу: просп. Мира д. 109, стр. 1, в соответствии с нормативными требованиями.

Участок №37 площадью 0,009га выделяется для эксплуатации гаража расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.9, стр.2, в составе земель общего пользования. Доступ на участок с улицы Цандера по территории общего пользования.

Участок №38 площадью 0,005га выделяется для эксплуатации гаражей расположенных по адресу: Цандера ул., д.6, стр.5, в составе земель общего пользования. Доступ на участок с улицы Цандера по территории общего пользования.

Участок №40 площадью 0,005га выделяется для эксплуатации общественного туалета расположенного по адресу: просп. Мира д. 109, стр.4, с учетом фактического использования территории.

Территория общего пользования (№39), представляет собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает 0,983га.

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

- на территории выявлены участки, которые меньше нормативно-необходимого расчетного размера территории, а именно участки №№ 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14. Выделить участки в нормативных размерах в силу сложившихся планировочных особенностей квартала не представляется возможным.

2. Проект межевания территории

2.1. Положения о межевании территории

2.2.Чертежи (планы) межевания территории

Приложения

Согласования

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного: улица Кондратюка, Останкинским проездом, Звездным бульваром, улицей Цандера 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>
1. Авторы работы в целом			
1.1	Зам. начальника ТППМ СВАО		Николаева Г.В.
1.2	Гл. специалист		Чичерина М.Н.
1.3	Инженер 2 кат		Серегин А.В.

СОДЕРЖАНИЕ

стр.

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	
3. Выводы и рекомендации	
4. Приложения:	
4.1 Данные ГорБТИ и ДИГМ	
4.2 Данные об установленных земельных участках	
4.3 Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года	
4.4 Согласования.....	

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 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 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 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 мкр.14 района Останкинский Северо-Восточного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена: улица Кондратюка, Останкинским проездом, Звездным бульваром, улицей Цандера.

Площадь указанной территории (квартала) в границах разработки составляет 8,75га.

На рассматриваемый квартал был разработан проект межевания в 2003г.

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 34 здания, сооружения, в том числе 14 жилых, 1 здание школы.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 17 земельных участков, в том числе 3 в постоянное бессрочное пользование. Остальные участки предоставлены в аренду.

На территории межевания установлены:

- в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;
- линии застройки;
- границы территорий линейных объектов;
- 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:

- 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 04.10.2005г. «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 высокой 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 0,236га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.10, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,057га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1961 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959г. СН 41-58.

Участок №2 площадью 0,267га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.12, кор.1, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,062га. Часть участка площадью 0,007га - зона действия публичного сервитута для прохода через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году,

произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959г. СН 41-58.

Участок №3 площадью 0,363га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.12, кор.2, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,104га. Часть участка площадью 0,031га - зона действия публичного сервитута для прохода и проезда через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959г. СН 41-58.

Участок №4 площадью 0,259га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.14, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,115га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №5 площадью 0,201га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.16/2, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,062га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №6 площадью 0,376га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.2, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,107га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №7 площадью 0,452га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.4, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,119га. Часть участка площадью 0,014га - зона действия публичного сервитута для прохода через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1960 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58. По территории жилого дома обеспечить доступ к детской площадке, расположенной на участке №29.

Участок №8 площадью 0,370га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.6, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,108га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №9 площадью 0,280га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.8, кор.1, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,066га. Часть участка площадью 0,007га - зона действия публичного сервитута для прохода через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58. По территории жилого дома обеспечить доступ к детской площадке, расположенной на участке №30.

Участок №10 площадью 0,370га устанавливается жилому дому по адресу: Звёздный бульвар д.8, кор.2, что соответствует нормативно необходимой площади, в том числе участок с минимальными обременениями 0,096га. Часть участка площадью 0,059га - зона действия публичного сервитута для прохода и проезда через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году,

произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №11 площадью 0,691га устанавливается жилому дому по адресу: Кондратюка ул., д. 1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,165га. Часть участка площадью 0,032га - зона действия публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1958 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58. По территории жилого дома обеспечить доступ к детской площадке, расположенной на участке №28, вентиляционной шахте на участке №36.

Участок №12 площадью, 0,400га устанавливается жилому дому по адресу: Кондратюка ул., д.9, кор.2, в том числе участок с минимальными обременениями 0,093га, в соответствии с решением Исполкома Московского городского совета народных депутатов от 31.03.1982г. № 892 «Об отводе земельного участка под строительство многоэтажного жилого дома для жилищно-строительного кооператива работников Глав АПУ г. Москвы» и решением Исполнительного Комитета Дзержинского Районного Совета Народных Депутатов от 18.05.1983г. № 18/12 «Об организации ЖСК для работников Глав АПУ г. Москвы и очередников Управления кооперативного хозяйства Мосгорисполкома».

Участок №13 площадью 0,205га устанавливается жилому дому по адресу: Цандера ул., д.4, кор.1, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,113га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №14 площадью 0,214га устанавливается жилому дому по адресу: Цандера ул., д.4, кор.2, что меньше нормативно необходимого размера

территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала, в том числе участок с минимальными обременениями 0,069га. Расчет нормативно необходимой площади участков жилого дома, построенного в 1967 году, произведен на основании Правил и норм планировки застройки города 1959 г. СН 41-58.

Участок №15 площадью 0,6254га выделяется для эксплуатации здания СОШ№304 расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.5, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования М-02-203353.

Участок №16 площадью 0,111га выделяется для эксплуатации здания магазина расположенного по адресу: Звёздный бульвар д.10, стр.1, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли и градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) №RU77-174000-004214 от 26.12.2011г.

Участок №17 площадью 0,1200га выделяется для эксплуатации здания кафе расположенного по адресу: Кондратюка ул., д. 1А, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли.

Участок №18 площадью 0,0782га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Цандера ул., д.8, в соответствии с оформленным договором аренды земли.

Участок №19 площадью 0,3316га выделяется для эксплуатации зданий ветлечебницы расположенных по адресу: Кондратюка ул., д.7, стр.1, стр.6, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования № М-02-203365 от 12.12.2012г.

Участок №20 площадью 0,3651га выделяется для эксплуатации здания кинотеатра расположенного по адресу: проспект Мира, вл.109, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли и градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) № RU77-174000-007519 от 22.11.2013г.

Участок №21 площадью 0,349га выделяется для эксплуатации здания банка расположенного по адресу: Звёздный бульвар д.2А, в соответствии с оформленным договором аренды земельного участка №М-02-501632 от

19.12.1996г. По участку необходимо предусмотреть беспрепятственный доступ к объекту коммунального назначения (ТП).

Участок №22 площадью 0,2201га выделяется для эксплуатации административного здания расположенного по адресу: Цандера ул., д.6, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земли № М-02-022086 от 28.05.2004г. Часть участка площадью 0,0042га находится в красных линиях улично-дорожной сети (см. чертеж №3 проекта межевания).

Участок №23 площадью 0,3743га выделяется для эксплуатации административного здания расположенной по адресу: Кондратюка ул., д.3, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земельного участка № М-02-017578 от 28.09.2001г. По участку необходимо предусмотреть беспрепятственный доступ к объекту коммунального назначения (ТП).

Участок №23а площадью 0,003га выделяется для эксплуатации ТП расположенного по адресному ориентиру: Кондратюка ул., вл.3, в соответствии с нормативными требованиями. Доступ на участок с улицы Кондратюка по территории общего пользования и территории банка по адресу: Звёздный бульвар д.2А.

Участок №24 площадью 0,681га выделяется для эксплуатации комбината бытового обслуживания расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.9, стр.1, в соответствии с оформленным договором аренды земли.

Участок №25 площадью 0,0474га выделяется для эксплуатации опорной усилительной станции расположенной по адресу: ул. Кондратюка, д.9, в соответствии с оформленным договором аренды земли.

Участок №26 площадью 0,0316га выделяется для эксплуатации ЦТП расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.9, корп.2, стр.2, в соответствии с оформленным договором долгосрочной аренды земельного участка № М-02-025790 от 21.12.2005г.

Участок №27 площадью 0,007га выделяется для эксплуатации теплового пункта расположенного по адресу: ул. Кондратюка, д.7, стр.3, в соответствии с нормативными требованиями.

Участок №28 площадью 0,028га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: ул. Кондратюка, 1, в составе земель общего пользования. Доступ по территории жилого дома, расположенного на участке №11.

Участок №29 площадью 0,051га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: Звездный бульвар, д.6, в составе земель общего пользования. Доступ по территории жилого дома, расположенного на участке №7.

Участок №30 площадью 0,0224га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: Звездный бульвар, д.8, корп.1, в составе земель общего пользования. Доступ по территории жилого дома, расположенного на участке №9.

Участок №31 площадью 0,031га выделяется для эксплуатации детской площадки расположенной по адресному ориентиру: ул. Цандера, д.4 корп.1, в составе земель общего пользования.

Участок №32 площадью 0,100га выделяется для эксплуатации спортивной площадки расположенной по адресу: Звездный бульвар, вл.10 стр.1. Доступ к спортплощадке осуществляется по территории общего пользования.

Участок №33 площадью 0,005га выделяется для эксплуатации трансформаторной подстанции расположенной по адресу: Кондратюка ул., д.3, с.2, в соответствии с нормативными требованиями. Доступ на участок с улицы Кондратюка по территории общего пользования и территории административного здания по адресу: административного здания (участок №23).

Участок №34 площадью 0,099га выделяется для эксплуатации здания ветлечебницы расположенной по адресу: Кондратюка ул., д. 7, стр.1, в соответствии с оформленным свидетельством на право постоянного (бессрочного) пользования № М-02-203366 от 12.12.2012г.

Участок №36 площадью 0,001га выделяется для эксплуатации вентиляционной шахты расположенного по адресу: просп. Мира д. 109, стр. 1, в соответствии с нормативными требованиями.

Участок №37 площадью 0,009га выделяется для эксплуатации гаража расположенного по адресу: Кондратюка ул., д.9, стр.2, в составе земель общего пользования. Доступ на участок с улицы Цандера по территории общего пользования.

Участок №38 площадью 0,005га выделяется для эксплуатации гаражей расположенных по адресу: Цандера ул., д.6, стр.5, в составе земель общего пользования. Доступ на участок с улицы Цандера по территории общего пользования.

Участок №40 площадью 0,005га выделяется для эксплуатации общественного туалета расположенного по адресу: просп. Мира д. 109, стр.4, с учетом фактического использования территории.

Территория общего пользования (№39), представляет собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает 0,983га.

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

- на территории выявлены участки, которые меньше нормативно-необходимого расчетного размера территории, а именно участки №№ 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14. Выделить участки в нормативных размерах в силу сложившихся планировочных особенностей квартала не представляется возможным.

2.Проект межевания территории

2.1. Положения о межевании территории

2.2.Чертежи (планы) межевания территории

Приложения

Согласования