

Таблица 1.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ ПЛОЩАДЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Характеристики местоположения земельных участков и расположенных на них объектов					Характеристики использования земельных участков и расположенных на них объектов						Характеристики расчетного обоснования размеров земельных участков			
Участки зданий, сооружений, территорий	№№ участков на плане	№№ строений на плане	Адреса или иные характеристики строений, территорий	Уникальный номер здания, сооружения, зарегистрированный в ГорБТИ (UNOM)	Год постройки здания, сооружения	Площадь здания, сооружения по наружному обмеру (кв.м)	Функциональное использование зданий, сооружений, территорий	Общая площадь жилых помещений зданий (кв.м)	Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных нежилых помещений зданий, сооружений (кв.м)	Общая площадь отдельно стоящих нежилых зданий, сооружений (кв.м)	Вид функционально-планировочного образования, включающего земельный участок	Расчетные показатели участков		
												Нормативно необходимая площадь участка (га)		
												минимальная	максимальная	
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	Участки жилых зданий	2	2	Дмитровское шоссе д. 65 к. 2	6673	1961	1122	жилой дом	3993	88		0,575	0,580	
		3	3	Дмитровское шоссе д. 65 к. 1	6672	1966	698	жилой дом	2437	351		0,217	0,220	
		7	7	Дмитровское шоссе д. 63 к. 1	6667	1966	1006	жилой дом	2725	719		0,444	0,451	
		8	8	Дмитровское шоссе д. 63 к. 2	6668	1976	527	жилой дом	4269			0,295	0,299	
		10	10	Дмитровское шоссе д. 61 к. 1	6666	1963	966	жилой дом	3232	174		0,480	0,484	
	ИТОГО участки жилых зданий						4319		16656	1332		2,012	2,033	
	Участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	1	1	Дмитровское шоссе д. 65	3406896	2008	1160	административное			5765		0,456	0,478
		4	4	Дмитровское шоссе д. 65 стр. 2	3405152	-	52	ТП			47		0,005	0,009
		5	5	Дмитровское шоссе д. 63 к. 1 стр. 1	3500039	1966	52	склад			32		0,005	0,005
		6	6	Дмитровское шоссе д. 63 к. 2 стр. 1	3500011	1975	178	ЦТП			150		0,018	0,031
		9	9	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5А	2109699	1961	696	детский сад № 116			893		0,409	0,409
		11	11	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 8	3403633	1979	164	склад			145		0,405	0,609
			12	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 4	3403635	1978	267	склад			223			
			13	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 3	3403669	1976	61	склад			37			
			14	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 5	3403666	1978	9	склад			12			
			15	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 9	3403636	1980	184	склад			172			
			16	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 10	3403668	1977	125	склад			122			
			17	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 2	2110254	1977	569	хозблок			811			
			18	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 6	3403667	1978	26	склад			43			
			19	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 12	3403644	1979	14	склад			13			
			20	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 13	3403670	1976	18	склад			14			
		21	3-й Нижнелихоборский пр. д. 5	2109968	1966	757	АТС			3096				
22		3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 7	3403631	1978	110	склад			85					
ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов						4442				11660	1,298	1,542		
Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов												3,310	3,575	
Участки общего пользования, особо охраняемых природных территорий	15,16,17	Участки зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок										0,123	0,544	
	12	-	Дмитровское шоссе д. 65 к. 2 (напротив)	-			детская площадка					0,025	0,025	
	13	-	Дмитровское шоссе д. 63 к. 1 (напротив)	-			детская площадка					0,017	0,017	
	ИТОГО участки общего пользования, особо охраняемых природных территорий											0,165	0,585	
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ						8761		16656	1332	11660		3,475	4,161	

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Материалы по обоснованию проекта межевания	5
1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории	6
1.2. Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натурных обследований	7
1.3. Расчетное обоснование площади земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования	7
1.4. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков	8
2. Проект межевания территории	16
2.1. Положения о межевании территории	17
2.2. Чертежи (планы) межевания территории	19
Выводы и рекомендации	28
Приложения:	29
1. Данные об объектах капитального строительства	30
2. Данные об установленных земельных участках	32
3. Показатели для определения размеров земельных участков жилых зданий на основании градостроительных нормативов и правил, действовавших в городе Москве до 2000 года	39
4. Материалы согласований	40

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 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 Управ районов о функциональном использовании объектов социальной инфраструктуры, вместимости (включая количество работающих) расположенных на территории квартала встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов.

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 Тимирязевский Северного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория Тимирязевского района ограничена: Дмитровским шоссе, 3-м Нижнелихоборским проездом, 1-м Нижнелихоборским проездом, проектируемым проездом 1564.

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 5,358 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 22 здания, 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 22 земельных участка, в т.ч. в постоянное бессрочное пользование предоставлено 2 участка, в безвозмездное срочное пользование – 6 участков. Остальные участки предоставлены в аренду. Земельных участков предоставленных в частную собственность нет.

По сведениям Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в городе Москве на территории межевания не расположено объектов культурного наследия.

Территория межевания не попадает в границы особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий.

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;
- границы территорий линейных объектов;
- границы озелененных территорий общего пользования;

- технических и охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 3.

На территорию межевания проект планировки не разрабатывался.

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 т.ч. 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 межмагистральной территории более 1000га.

Расчетная площадь данного квартала составляет: минимум – 3,494га, максимум – 4,179га. Фактическая площадь меньше расчетного диапазона и составляет – 3,209га, что меньше расчетного норматива.

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 №2 площадью 0,408га устанавливается жилому дому, расположенному по адресу Дмитровское шоссе д. 65 к. 2, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,159га, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. Доступ на участок с улицы 1-й Нижнелихоборский проезд. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1961 году, произведен на основании Правил и норм планировки и застройки городов 1959 г. (СН 41-58).

Участок №3 площадью 0,220га устанавливается жилому дому, расположенному по адресу Дмитровское шоссе д. 65 к.1, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,102га, что соответствует нормативно необходимой площади. Доступ на участок с Дмитровского шоссе по территории общего пользования. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1966 году, произведен на основании Указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г.

Участок №7 площадью 0,438га устанавливается жилому дому, расположенному по адресу Дмитровское шоссе д. 63 к.1, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,140га, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. Доступ на участок с Дмитровского шоссе. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1966 году, произведен на основании Указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы 1965г.

Участок №8 площадью 0,225га устанавливается жилому дому, расположенному по адресу Дмитровское шоссе д. 63 к.2, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,073га, что меньше нормативно

необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. Доступ на участок с улицы 1-й Нижнелихоборский проезд. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1976 году, произведен на основании Указаний по проектированию новых жилых районов и микрорайонов города Москвы (ВСН-2-74).

Участок №10 площадью 0,478га устанавливается жилому дому, расположенному по адресу Дмитровское шоссе д. 61 к.1, в том числе участок с минимальными обременениями размером 0,135га, что меньше нормативно необходимого размера территории в силу сложившихся планировочных особенностей квартала. Доступ на участок с улицы Дмитровское шоссе. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1963 году, произведен на основании Правил и норм планировки и застройки городов 1959 г. (СН 41-58).

Участок №1 площадью 0,354га устанавливается для эксплуатации административного здания Тимирязевского районного суда, расположенному по адресу Дмитровское шоссе д. 65, что меньше нормативно необходимого размера территории. Размер участка по фактическому использованию соответствует нормативно необходимой площади, но часть участка расположена за границами квартала в красных линиях УДС.

Участок №4 площадью 0,007га устанавливается для эксплуатации трансформаторной подстанции, расположенной по адресу Дмитровское шоссе д. 65 стр. 2, что соответствует нормативно необходимой площади.

Участок №5 площадью 0,005га устанавливается для эксплуатации здания склада, расположенному по адресу Дмитровское шоссе д. 63 к. 1 стр. 1 установлен, в соответствии с договором безвозмездного срочного пользования.

Участок №6 площадью 0,018га устанавливается для эксплуатации здания ЦТП, расположенного по адресу Дмитровское шоссе д. 63 к. 2 стр. 1 в соответствии с оформленным долгосрочным договором аренды земли.

Участок №9 площадью 0,409га устанавливается детскому саду №116 расположенному по адресу 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5А, в соответствии с оформленным правом собственности города Москвы.

Для эксплуатации комплекса зданий АТС, расположенных по адресу 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 8; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 4; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 3; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 5; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 9; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 10; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 2; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 6; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 12; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 13; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5; 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 7 установлен **участок №11** площадью 0,4602га в соответствии с действующим договором аренды земли. Два здания – хозблок расположенный по адресу 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 стр. 2 и АТС по адресу 3-й Нижнелихоборский пр. д. 5 являются частной собственностью ОАО «МГТС»,

Территория общего пользования, представляющая собой асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды, благоустроенные участки озелененных территорий, занимает **0,188га**.

Часть территории общего пользования представляет собой участки, выделенные для детских площадок:

участок №12 размером 0,023га устанавливается для детской площадки, расположенной по адресу Дмитровское шоссе д. 65 к. 2 (напротив).

участок №13 размером 0,017га устанавливается для детской площадки, расположенной по адресу Дмитровское шоссе д. 63 к. 1 (напротив).

Участки **№15,16,17** являются участками зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок:

Участок №15 – 0,107га;

Участок №16 – 0,009га;

Участок №17 – 0,032га.

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.

Выводы и рекомендации

На территории квартала участки жилой застройки имеют площадь не соответствующую нормативной. Для жилых участков установлена фактически возможная максимальная площадь.

Часть фактически используемой территории квартала расположена в красных линиях УДС.