

Работа «Проект межевания территории квартала, ограниченного Каширским шоссе, Хлебозаводским проездом, проектируемым проездом 3399» выполнена авторским коллективом в составе:

Должность ответственного исполнителя	Подпись	ФИО.
Авторы работы		
Начальник ТППМ ЮАО Ведущий специалист-руководитель бригады		Кинчевский В.Е. Таратутина И. Б.

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	
Приложения:	
1. Данные ГорБТИ	
2. Данные ДГИ	
3. Данные об установленных земельных участках	

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 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 районе Нагатино-Садовники Южного административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена:

- с юга и с востока – проектируемый проезд 3399;
- с севера – Хлебозаводский проезд;

- с запада – Каширское шоссе.

Площадь указанной территории в границах разработки *4,441 га*.

Расчетное население *2 766 человек*.

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 14 зданий и сооружений, в том числе 10 жилых зданий, 1 здание общежития, а также 3 трансформаторные подстанции.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 4 земельных участка.

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

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

Кроме того, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий:
- линии УДС.

Границы указанных территорий и зон приведены на чертеже 3.

На территорию проекта 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 том числе металлических гаражей, 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).

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 **0,457 га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.9, к.1, в том числе участок с минимальными обременениями **0,174 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 2. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ к детской площадке, расположенной на участке № 16. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №2 площадью **0,279 га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.9, к.2, в том числе участок с минимальными обременениями **0,139 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Доступ на участок осуществляется с Хлебозаводского проезда. Часть территории участка, площадью 0,039га, обременена публичным сервитутом сквозного проезда и прохода к участку № 1 и № 6. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №3 площадью **0,397 га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.9, к.3, , в том числе участок с минимальными обременениями **0,138 га**. Размер участка соответствует нормативно

необходимому размеру территории. Доступ на участок осуществляется с Хлебозаводского проезда. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ на территорию детской площадки, расположенной на участке № 17. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №4 площадью **0,279 га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.9, к.4, в том числе участок с минимальными обременениями **0,162 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ на участок № 14. Доступ на участок осуществляется с Хлебозаводского проезда. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №5 площадью **0,306 га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.11, к.4, в том числе участок с минимальными обременениями **0,154 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Часть участка, площадью 0,014 га, обременена публичным сервитутом для прохода и проезда к участку № 7. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ на участок № 18. Доступ на участок осуществляется со стороны проектируемого проезда 3399. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №6 площадью **0,378 га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.11, к.2, в том числе участок с минимальными обременениями **0,156 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Часть участка, площадью 0,023 га, обременена публичным сервитутом для прохода и проезда к участку № 9. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 2. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №7 площадью **0,335га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.13, к.3, в том числе участок с минимальными обременениями **0,164 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 5. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ к участку № 13. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1952 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №8 площадью **0,286 га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.13, к.2, в том числе участок с минимальными обременениями **0,143 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 9. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ к спортивной площадке, расположенной на участке № 15. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1953 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №9 площадью **0,483га** устанавливается общежитию по адресу: Каширское шоссе, д.11, к.3, что превышает нормативно необходимый размера территории, в том числе участок с минимальными обременениями **0,149 га**. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 6. Часть участка, площадью 0,045 га, обременена публичным сервитутом для прохода и проезда к участкам № 8 и № 10. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1953 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №10 площадью **0,425га** устанавливается жилому дому по адресу: Каширское шоссе, д.13, к.1, в том числе участок с минимальными обременениями **0,164 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 9. Часть участка, площадью 0,017 га, обременена публичным сервитутом для прохода и проезда к участку № 11.

Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ на участок № 19. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №11 площадью **0,634га** устанавливается общежитию по адресу: Каширское шоссе, д.11, к.1, в том числе участок с минимальными обременениями **0,269 га**. Размер участка соответствует нормативно необходимому размеру территории. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 10. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ к участку № 12. Расчет нормативно необходимой площади участка жилого дома, построенного в 1959 году, произведен на основании МГСН 1.01-99.

Участок №12 площадью **0,005 га** выделяется для эксплуатации ТП, расположенной по адресу: Каширское шоссе, д.11, к.1, с.2, что соответствует нормативно необходимой площади и договору аренды земли.

Участок №13 площадью **0,005 га** выделяется для эксплуатации ТП, расположенной по адресу: Каширское шоссе, д.13, к.3, с.2, что соответствует нормативно необходимой площади. На часть участка, площадью 41кв.м., оформлен долгосрочный договор аренды земли.

Участок №14 площадью **0,006 га** выделяется для эксплуатации ТП, расположенной по адресу: Каширское шоссе, д.11, к.4, с.2, что соответствует нормативно необходимой площади и договору аренды земли.

Участок №15 площадью **0,058 га** выделяется для эксплуатации внутридворовой спортплощадки по адресу: Каширское шоссе, вл.13, с.2.

Для эксплуатации детских игровых площадок выделяется территория общего пользования:

- **участок № 16** площадью **0, 020га**. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 1;

- **участок № 17** площадью **0, 034га**. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 3;

- **участок № 18** площадью **0, 013га**. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 5;

- **участок № 19** площадью **0, 042га**. Доступ на участок осуществляется по придомовой территории участка № 10.

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

В результате разработки проекта межевания территории *не выявлено* наличие земельных участков, площади которых меньше нормативно необходимого размера по расчетам.

На территории проекта межевания необходимо установление зон действия публичных сервитутов.

На территории проекта межевания отсутствуют объекты, не указанные, в данных инвентаризации

Ответ на замечания ДГИ г. Москвы от 09.02.2015г № ДГИ-1-174087/15-1 к проекту межевания №01.03.210.2014

1. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2 и №3
2. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2 и №3
3. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2 и №3
4. Замечание учтено. См. пояснительную записку
5. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2 и №3
6. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2
7. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2
8. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2 и №3
9. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2 и №3
10. Замечание учтено. См. пояснительную записку, чертеж №2

Таблица 1.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ФАКТИЧЕСКОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ ПЛОЩАДЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Характеристики местоположения земельных участков и расположенных на них объектов ¹⁾					Характеристики использования земельных участков и расположенных на них объектов ¹⁾						Характеристики расчетного обоснования размеров земельных участков ²⁾			
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)	Расчетное население (чел.)	Расчетные показатели		
												Нормативно необходимая площадь участка (га)		
												минимальная	максимальная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	Участки жилых зданий	1	1	Каширское шоссе, д.9, к.1	9808	1959	1161	многоквартирный дом	6093	1099		360	0.454	0.691
		2	2	Каширское шоссе, д.9, к.2	9809	1952	963	многоквартирный дом	2650	1219		193	0.278	0.406
		3	3	Каширское шоссе, д.9, к.3	9810	1952	978	многоквартирный дом	2687	1178		193	0.279	0.407
		4	4	Каширское шоссе, д.9, к.4	9811	1952	939	многоквартирный дом	3232	578		191	0.273	0.399
		5	5	Каширское шоссе, д.11,к.4	9815	1952	930	многоквартирный дом	3253	620		194	0.275	0.403
		6	6	Каширское шоссе, д.11,к.2	9813	1952	974	многоквартирный дом	3298	610		195	0.281	0.410
		7	7	Каширское шоссе, д.13, к.3	9818	1952	997	многоквартирный дом	2641	1257		195	0.283	0.412
		8	8	Каширское шоссе, д.13, к.2	9817	1953	983	многоквартирный дом	2589	1276		193	0.280	0.408
		9	9	Каширское шоссе, д.11, к.3	9814	1953	945	общежитие	1272	2787		203	0.285	0.419
		10	10	Каширское шоссе, д.13, к.1	9816	1959	814	многоквартирный дом	5441	1816		363	0.422	0.662
		11	11	Каширское шоссе, д.11, к.1	9812	1959	1560	многоквартирный дом	8295	1427		486	0.613	0.934
	ИТОГО участки жилых зданий						11244		41451	13867		2766	3.724	5.550
	Участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий	12	12	Каширское шоссе, д.11, к.1, с.2	3808423	н/д	34	ТП			34		0.003	0.006
		13	13	Каширское шоссе, д.13, к.3, с.2	3808924	н/д	50	ТП			50		0.005	0.009
14		14	Каширское шоссе, д.11, к.4, с.2	3808422	н/д	33	ТП			33		0.003	0.006	
ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов						117				117		0.012	0.021	
Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов										117		0.012	0.021	
Участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий	15		Каширское шоссе, вл.13, к.2				Спортивная площадка					0.058	0.058	
	16		Детская площадка				Детская площадка					0.020	0.020	
	17		Детская площадка				Детская площадка					0.034	0.034	
	18		Детская площадка				Детская площадка					0.013	0.013	
	19		Детская площадка				Детская площадка					0.042	0.042	
			Участки зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок										0.554	0.554
ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий												0.721	0.721	
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ						11361		41451	13867		2766	4.457	6.292	

Расчетный корректирующий коэффициент для квартала (К)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----

0.337	-0.354
0.279	-0.127
0.397	-0.010
0.279	-0.120
0.306	-0.097
0.378	-0.032
0.335	-0.077
0.286	-0.122
0.483	0.064
0.381	-0.281
0.505	-0.429

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



М 1:2000

Чертеж 2

ПЛАН ОСОБЫХ УСЛОВИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ПЛАН ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

