

ВВЕДЕНИЕ

Работа выполнена в соответствии с требованиями Технического задания, в том числе в соответствии с требованиями, установленными Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Градостроительным кодексом города Москвы, Законом РФ «О государственной тайне» от 21.07.1993, №5485-1, Законом города Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в городе Москве», ФЗ от 23.06.2014, №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ», ФЗ от 05.04.2013, №43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ППМ от 11.10.2011.

Разработка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих 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, установления условий неделимости земельного участка.

Проект межевания территории является одним из документов, в соответствии с которым, производится образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также их перераспределение.

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- данных Городского бюро технической инвентаризации об общей площади отдельно нежилых объектов, площади по наружному обмеру

каждого из расположенных на территории квартала зданий, об этажности нежилых объектов, о годе постройки объектов, о функциональном использовании расположенных на территории встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих 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 Департамента городского имущества города Москвы об утвержденных ДГИ схемах расположения земельных участков на кадастровой карте территории;

- данных о кадастровых планах территории;

- данных Росреестра о собственности на земельные участки и объекты недвижимости;

- данных Управ районов о функциональном использовании объектов социальной инфраструктуры, вместимости (емкость рабочих мест) расположенных на территории квартала встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов.

- данных ИС РЕОН.

Проект межевания содержит:

- раздел «Существующее положение» включающего описание квартала межевания, таблицу №1 «Характеристики фактического использования и расчетного обоснования площадей земельных участков», чертежа №1 «План фактического использования территории»;

- раздел «Проектные предложения» включающего пояснительную записку, таблицу №2 «Характеристики земельных участков, установленных проектом межевания» и выполненные чертежи межевания территории:

- «План межевания территории» (чертеж №2);

- «План особых условий и ограничений использования земельных участков» (чертеж №3).

- раздел «Приложения» в которых приводятся исходные данные:

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

1. Существующее положение

1.1. Характеристика исходных данных для межевания территории.

Территория проекта межевания расположена в районе Нагатино-Садовники, Южного административного округа города Москвы и является планировочно - обособленной частью квартала, ограниченной Каширским шоссе, проездом 2147, северной и восточной границами участка с кадастровым номером 77:05:0004004:22, Коломенским проездом. Рассматриваемая территория ограничена:

- с севера – проездом 2147;
- с юга – Коломенским проездом;
- с запада – Каширским шоссе;
- с востока – проезд 3399.

Площадь указанной территории в границах разработки **6,513 га**.

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

По данным технической инвентаризации (приложение 1) на территории межевания размещено 6 нежилых зданий.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории части участка квартала, сформированы: 2 земельных участка с оформленным действующими договорами аренды, 1 земельный участок с государственным актом на право бессрочного (постоянного) пользования и 1 земельный участок с действующим ГПЗУ.

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

Градостроительные ограничения, устанавливаемые действующими линиями градостроительного регулирования, на территории межевания установлены:

- в составе красных линий:
 - линия застройки;

- граница зоны регулирования застройки ПИК.

1.2. Характеристика фактического использования территории с учетом результатов натуральных обследований

По результатам натуральных 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, прошедших техническую инвентаризацию.

Определено местоположение некапитальных объектов, в том числе высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее использование.

Установлены места хранения и парковки автотранспортных средств, места размещения озелененных территорий общего пользования.

Указанные характеристики фактического использования территории межевания приведены в таблице 1 и на чертеже 1.

2. Проектные предложения

2.1. 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;

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 нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования, выполненный в соответствии с нормами для территорий города с размером из расчета межмагистральной территории 500 га - 1000 га.

2.2. Пояснительная записка

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ и Единых методических указаний по разработке проектов межевания территории города Москвы (приказ по МКА от 13.02.2008 №13) учтены, как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Участок №1 площадью *2,648га* выделяется для эксплуатации существующего здания торгового многофункционального центра по адресу: Каширское шоссе, д. 19, к.1, что соответствуют нормативной площади. Участок выделен с учетом фактического использования территории. На участок оформлены два договора аренды земли. Доступ на участок осуществляется по территории общего пользования, со стороны Каширского шоссе. Часть участка, площадью 0,361га, находится в зоне с особым условием использования территории – линия застройки. На часть участка разработан ГПЗУ №RU77-163000-018458 от 09.12.2015г. На здание торгового комплекса, расположенное на участке, зарегистрировано свидетельство на право собственности. На участке расположено ТП, право собственности не зарегистрировано.

Участок №2 площадью *0,307га* выделяется для эксплуатации здания Медицинского училища расположенного по адресу: Каширское шоссе, д. 15, к.2, что соответствуют нормативной площади. На участок зарегистрировано право собственности города Москвы, участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования. Доступ на участок осуществляется по территории общего пользования со стороны проезда 2147. Участок находится в зоне с особым условием использования территории – линия застройки.

Участок №3 площадью *0,080га* выделяется для эксплуатации здания электротяговой подстанции расположенного по адресу: Каширское шоссе, д. 15, что обеспечивает нормативно необходимый размер. Доступ на участок осуществляется по территории общего пользования со стороны проезда 2147.

Участок находится в зоне с особым условием использования территории – линия застройки. На участок зарегистрировано право собственности города Москвы.

Участок №4 площадью *3,107 га* выделяется для эксплуатации существующего здания торгового комплекса по адресу: Каширское шоссе, д. 19, к.2; к.2, с.2; с.28, что соответствуют нормативной площади. Участок выделен с учетом существующей застройки и откорректирован согласно актуальным красным линиям градостроительного регулирования. Часть участка, площадью 1,238 га, находится в зоне с особым условием использования территории – зона регулирования и застройки ПИК, линия застройки. На участок оформлен договор аренды земли. Доступ на участок осуществляется со стороны Коломенского проезда. Необходимо обеспечить беспрепятственный доступ эксплуатирующих служб к участкам №5, №6, №7, №8, №9.

Участок №5 площадью *0,001 га* выделяется для эксплуатации опоры ЛЭП. На участок оформлен долгосрочный договор аренды земли. Доступ на участок для эксплуатирующих организаций осуществляется по части территории участка №4.

Участок №6 площадью *0,012 га* выделяется для эксплуатации опоры ЛЭП. На участок оформлен долгосрочный договор аренды земли. Доступ на участок для эксплуатирующих организаций осуществляется по части территории участка №4.

Участок №7 площадью *0,012 га* выделяется для эксплуатации опоры ЛЭП. Доступ на участок для эксплуатирующих организаций осуществляется по части территории участка №4.

Участок №8 площадью *0,007 га* выделяется для эксплуатации опоры ЛЭП. Доступ на участок для эксплуатирующих организаций осуществляется по части территории участка №4. Участок расположен в границе зоны регулирования и застройки ПИК.

Участок №9 площадью *0,007 га* выделяется для эксплуатации опоры ЛЭП. Доступ на участок для эксплуатирующих организаций осуществляется по части территории участка №4. Участок расположен в границе зоны регулирования и застройки ПИК.

Участок №10 площадью *0,075га* является территорией общего пользования, включает участки проездов, проходов, автостоянок. Участок находится в зоне с особым условием использования территории – линия застройки.

Участок №11 площадью *0,257га* выделяется, как иная территория, расположенная по адресу: Каширское шоссе, д.15, к.2, с.2; с.3; с.4. Участок установлен в соответствии с действующим ГПЗУ № RU77-163000-008019 от 18.06.2013г. под строительство. Доступ на участок осуществляется со стороны проезда 2147. На участок оформлен долгосрочный договор аренды земли. Участок находится в зоне с особым условием использования территории – линия застройки.

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.

2.3. Выводы и рекомендации

На территории рассматриваемой части территории квартала, ограниченной Каширским шоссе, проездом 2147, северной и восточной границами участка с кадастровым номером 77:05:0004004:22, Коломенским проездом выявлены следующие специфические особенности:

- на здание, расположенное по адресу: Каширское шоссе, д. 19, к.1, зарегистрировано право собственности (см. данные Росреестра по г. Москва).

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, 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 нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	1	1	Каширское шоссе, д. 19, к.1	н/д	н/д	н/д	торговый комплекс					2,580	2,664	
			7	ТП	н/д	н/д	н/д	ТП							
		2	2	Каширское шоссе, д. 15, к.2	2123050	н/д	1007	медучилище			3852			0,307	0,310
		3	3	Каширское шоссе, д. 15	2132213	н/д	164	электротяговая подстанция			135			0,030	0,080
		4	4	Каширское шоссе, д. 19, к.2	3810067		6026	строительный рынок			22785			3,100	4,712
			5	Каширское шоссе, д. 19, с.28	3806962		26				26				
			6	Каширское шоссе, д. 19,к.2,с.2	3810300		26				26				
		5		опоры ЛЭП				опоры ЛЭП						0,001	0,002
		6		опоры ЛЭП				опоры ЛЭП						0,011	0,012
		7		опоры ЛЭП				опоры ЛЭП						0,011	0,012
8		опоры ЛЭП				опоры ЛЭП						0,007	0,008		
9		опоры ЛЭП				опоры ЛЭП						0,007	0,008		
ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов						1178				3987		2,917	3,054		
Участки общего пользования	10		Участки зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок				территория общего пользования						0,059	0,075	
	ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий												0,059	0,075	
Иные территории	11	7	Каширское шоссе, д. 15, к. 2, с. 2	2123433		485	административное здание			1028			0,257	0,257	
		8	Каширское шоссе, д. 15, к. 2, с. 3	2123329		203	склад			601					
		9	Каширское шоссе, д. 15, к. 2, с. 4	2123413		90	производственное здание			81					
	Итого иные территории						778				1710		0,257	0,257	
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ						1956				5697		3,233	3,386		

Таблица 2.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫХ ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ

Характеристики местоположения земельных участков и расположенных на них объектов					Площадь земельных участков, установленных проектом межевания (га)		Характеристики обременений вещных прав, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, иных особенностей 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)	Площадь земельных участков, установленных проектом межевания (га)	в том числе с минимальными обременениями (га)	Площадь земельных участков, превышающая максимальную нормативную площадь (га)	Площадь зон действия публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок (га)	Площадь частей земельного участка, обремененных договором аренды (га)	Площадь частей земельного участка с иными обременениями вещных прав (га)	Площадь частей земельного участка в границах красных линий УДС (га)	Площадь частей земельного участка в границах территории объекта культурного наследия (га)	Площадь частей земельного участка в границах особо охраняемых природных территорий (га)	Площадь земельного участка, частей земельного участка в границах природного комплекса, не являющегося особо охраняемыми (га)	Площадь частей земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (га)	Сведения о неделимости земельного участка				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				
Участки зданий, сооружений, объектов	Участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	1	1	Каширское шоссе, д. 19, к.1	н/д	2,648			2,648							0,361				
		7	ТП	н/д																
		2	2	Каширское шоссе, д. 15, к.2	2123050	0,307				0,307								0,307		
		3	3	Каширское шоссе, д. 15	2132213	0,080				0,080								0,080		
		4	4	Каширское шоссе, д. 19, к.2	3810067	3,107												1,238		
			5	Каширское шоссе, д. 19, с.28	3806962															
			6	Каширское шоссе, д. 19,к.2,с.2	3810300															
		5		опоры ЛЭП		0,001														
		6		опоры ЛЭП		0,012														
		7		опоры ЛЭП		0,012														
		8		опоры ЛЭП		0,007												0,007		
		9		опоры ЛЭП		0,007												0,007		
		ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					6,181				3,035		0,000					2,000		
Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					6,181											2,000				
Участки общего пользования	10		Участки зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок		0,075											0,075				
	ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий					0,075										0,075				
Иные территории	11	7	Каширское шоссе, д. 15, к. 2, с. 2	2123433	0,257											0,257				
		8	Каширское шоссе, д. 15, к. 2, с. 3	2123329																
		9	Каширское шоссе, д. 15, к. 2, с. 4	2123413																
	Итого иные территории					0,257										0,257				
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ					6,513				3,035		0,000				2,332					

ПЛАН ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



