

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, «Характеристики фактического использования и расчетного обоснования площадей земельных участков» (таблица 1), чертеж «План фактического использования территории» (чертеж 1).

Таблицы исходных данных приведены в приложении.

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- данных Городского бюро технической инвентаризации об общей площади отдельно стоящих жилых и нежилых объектов, площади по наружному обмеру каждого из расположенных на территории квартала зданий, об этажности жилых и нежилых объектов, о годе постройки объектов, о функциональном использовании расположенных на территории встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов;

- данных Департамента земельных ресурсов города Москвы об установленных границах земельных участков, переданных в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду;

- данных Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы о градостроительных планах земельных участков, об утвержденных границах зон с особыми условиями использования территорий, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, красных линиях, границах территорий с действующей градостроительной документацией, данных Государственной картографической основы в М 1:2000;

- данных ИС РЕОН.

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

Разработка настоящего проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков существующих 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 Замоскворечье Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая территория ограничена: Нижней Краснохолмской улицей, Космодамианской набережной, проездом (технической зоной).

Площадь территории в границах рассмотрения составляет 7,173га.

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 тринадцать зданий, сооружений.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки (приложение 2) на территории межевания сформировано и поставлено на кадастровый учет три земельных участка, предоставленных в аренду.

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

На территории межевания установлены:

- в составе линий градостроительного регулирования:
 - границы территорий улично-дорожной сети;
 - границы территорий линейных объектов;
 - граница зоны строгого регулирования застройки объектов культурного наследия;
 - граница зоны охраняемого ландшафта.

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 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, 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);

- МГСН 1.01-99 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы», постановление Правительства 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).

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 **0,728 га** установлен Государственному учреждению культуры города Москвы «Московский международный Дом музыки» по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.13* согласно оформленным земельно-правовым отношениям. Площадь земельного участка меньше нормативной территории. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - в зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

На территорию квартала площадью 6,4083 га оформлен договор аренды земельного участка М-01-001515 с ОАО «Москва - Красные Холмы» для строительства и эксплуатации зданий и других помещений Российского Культурного Центра.

Участок №2 площадью **1,415 га** установлен нежилому зданию по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.7*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №3 площадью **0,933 га** установлен нежилому зданию по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.8*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №4 площадью **0,879 га** установлен нежилому зданию по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.1*. Участок обременен договором

аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №5 площадью **0,045** га установлен **нежилому зданию** по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.10*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №6 площадью **0,256** га установлен **нежилому зданию** по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.2*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №7 площадью **0,284** га установлен **нежилому зданию** по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.3*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №8 площадью **0,177** га установлен **нежилому зданию** по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.4*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №9 площадью **0,468** га установлен **нежилому зданию** по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.5*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №10 площадью **0,294** га установлен **нежилому зданию** по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.11*. Участок обременен договором аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Участок №11 площадью **0,407** га установлен **нежилому зданию** по адресу: *Космодамианская наб., д.52 стр.11*. Участок обременен договором

аренды земли. Участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

Территория общего пользования (участки №12,13- асфальтированные транзитные пешеходные и транспортные внутренние проходы, проезды, зеленые насаждения) занимает **1,287 га**. Все участки обременены договором аренды земли. Все участки расположены в зоне с особыми условиями использования территории - зоне регулирования застройки, в зоне охраняемого ландшафта.

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.

Основные характеристики и показатели указанного варианта представлены в таблице 2. Границы соответствующих земельных участков отображены на чертеже 2.

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
квартал 1243,1250,1252 (1250 по БТИ)



М 1:2000

Таблица 2.

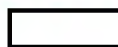
ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСТАНОВЛЕННЫХ ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ

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 минимальным обременением (га)	Площадь земельных участков, превышающая максимальную нормативную площадь (га)	Площадь зон действия публичного сервитута для прохода и проезда через земельный участок (га)	Площадь частей земельного участка, обремененных договором аренды иных лиц (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 частей земельного участка в границах природного комплекса, не являющегося особо охраняемым (га)	Площадь частей земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (га)	Сведения о неделимости земельного участка	
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	1	1	Космодамианская наб., д. 52 стр. 13	4302222	0,728											0,728	
	2	2	Космодамианская наб., д. 52 стр. 7	4307352	1,415											1,415	
	3	3	Космодамианская наб., д. 52 стр. 8	4302178	0,933											0,933	
	4	4	Космодамианская наб., д. 52 стр. 1	3000094	0,879											0,879	
	5	5	Космодамианская наб., д. 52 стр. 10	4302179	0,045											0,045	
	6	6	Космодамианская наб., д. 52 стр. 2	4300152	0,256											0,256	
	7	7	Космодамианская наб., д. 52 стр. 3	4300153	0,284											0,284	
	8	8	Космодамианская наб., д. 52 стр. 4	4300447	0,177											0,177	
	9	9	Космодамианская наб., д. 52 стр. 5	4300473	0,468											0,468	
	10	10	Космодамианская наб., д. 52 стр. 11	4307599	0,294											0,294	
	11	11	Космодамианская наб., д. 52 стр. 13	4304020	0,407											0,407	
	ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					5,886										5,886	
Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					5,886										5,886		
Участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий	12,13				1,287										1,287		
	ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий					1,287									1,287		
Иные территории																	
	ИТОГО иные территории																
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ					7,173										7,173		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ К ПЛАНУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ



ГРАНИЦЫ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К СОХРАНЕНИЮ И УСТАНОВЛЕНИЮ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ УЧАСТКОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ
С МИНИМАЛЬНЫМИ ОБРЕМЕНЕНИЯМИ



ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗДЕЛЯЮЩИЕ УЧАСТКИ С ИЗБЫТКОМ
И НЕДОСТАТКОМ ТЕРРИТОРИИ ПО ОТНОШЕНИЮ К НОРМАТИВНО
НЕОБХОДИМОЙ ПЛОЩАДИ УЧАСТКА

В СООТВЕТСТВИИ
С УСЛОВИЯМИ
ОБОЗНАЧЕНИЯМИ ЛИНИЙ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ

УСТАНОВЛЕННЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ (ГРАНИЦЫ
УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ,
ТЕРРИТОРИЙ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ), ГРАНИЦЫ
ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ,
ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА,
ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ



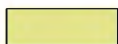
ТЕРРИТОРИИ ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ
К ОБРЕМЕНЕНИЮ УСЛОВИЕМ СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



ТЕРРИТОРИИ ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ,
ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К ОБРЕМЕНЕНИЮ СЕРВИТУТОМ ДЛЯ ПРОХОДА ИЛИ ПРОЕЗДА
ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА)



ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ШКОЛ И ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ



ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ,
СООРУЖЕНИЙ, СВОБОДНЫЕ ОТ ОБРЕМЕНЕНИЙ



ТЕРРИТОРИИ ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ,
ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К ОБРЕМЕНЕНИЮ УСЛОВИЕМ СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ



ТЕРРИТОРИИ ЧАСТЕЙ УЧАСТКОВ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ,
ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К ОБРЕМЕНЕНИЮ СЕРВИТУТОМ ДЛЯ ПРОХОДА ИЛИ ПРОЕЗДА
ЧЕРЕЗ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗОНЫ ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА)



ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В Т.Ч.
УЧАСТКИ ПРОЕЗДОВ, ПРОХОДОВ, ЗЕЛЕНых НАСАЖДЕНИЙ



НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ТЕРРИТОРИИ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ
НЕУСТАНОВЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НЕЗАСТРОЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



ТЕРРИТОРИИ ЧАСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ
К ОБРЕМЕНЕНИЮ УСЛОВИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА



ТЕРРИТОРИИ ЧАСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДЛАГАЕМЫЕ
К ОБРЕМЕНЕНИЮ УСЛОВИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА



СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ



ПРОЕКТИРУЕМЫЕ, СТРОЯЩИЕСЯ, НЕДОСТРОЕННЫЕ, НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ



НОМЕРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА ПЛАНЕ



НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ПЛАНЕ